

„Wir entwickeln die
Gemeinde nachhaltig weiter“



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat
(2018.29)

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	VOM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILD ZUR NUTZUNGSPLANUNG	4
1.2	PIONIERLEISTUNG: DER PROZESS DER ORTSPLANUNGSREVISION	4
1.3	EINE UMFASSENDE GESAMTSICHT	5
1.4	BESTANDTEILE DER PLANUNG	5
2	MATERIELLE ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE	5
3	SCHWERPUNKTE DER PLANUNG	6
3.1	INNENTWICKLUNG	6
3.1.1	Zentrumszone	6
3.1.2	Förderung der Umsetzung	6
3.1.3	Nachverdichtung (§ 6 BNO)	6
3.1.4	Qualitätssicherung, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§9 BNO)	7
3.2	HOCHHAUSKONZEPT (§7 BNO)	7
3.3	EINZONUNGEN	7
3.3.1	Im Winkel, Windisch	7
3.3.2	Geisseschache	8
3.4	ERHALT BESTEHENDER QUALITÄTEN	8
3.4.1	Archäologie und Denkmalpflege	8
3.4.2	Umsetzung Bauinventare	9
3.4.3	Quartiererhaltungszonen (§ 20 BNO)	9
3.5	FREIRÄUME IM SIEDLUNGSGEBIET	9
3.6	SIEDLUNGS- UND STRASSENRAUM	9
3.7	AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRAUM (§ 38 BNO)	10
4	ÄNDERUNGEN DER NUTZUNGSPLANUNG GEGENÜBER DEM HEUTIGEN RECHT	10
4.1	DIE PLANUNGSGRUNDSÄTZE (§ 3 BNO)	10
4.2	PLANUNGSMEHRWERT UND MEHRWERTAUSGLEICH (§ 4 BNO)	10
4.2.1	Regelung Einzonungen	11
4.2.2	Regelung Um- und Aufzonungen	11
4.3	ZONENVORSCHRIFTEN INNERHALB DES SIEDLUNGSGEBIETS (§§ 13 BIS 33 BNO)	11
4.4	ZONENVORSCHRIFTEN LANDWIRTSCHAFTSZONE, SCHUTZZONEN, ÜBERLAGERENDE SCHUTZZONEN UND OBJEKTE (§§ 34–47 BNO)	12
4.5	BAUVORSCHRIFTEN	12
4.6	DEFINITIONEN (§§ 74–81 BNO)	13
4.7	ANHÄNGE	13
5	ÄNDERUNGEN DER NUTZUNGSPLANUNG GEGENÜBER DER AUFLAGE	14
5.1	ÄNDERUNGEN DER BNO	14
5.2	ÄNDERUNGEN DES BAUZONEN- UND KULTURLANDPLANES	14
6	WÜRDIGUNG UND FAZIT	15
6.1	BEVÖLKERUNG UND BESCHÄFTIGUNG / KAPAZITÄTSNACHWEIS	15
6.1.1	Bilanzierung gemäss Bauzonenplan	15
6.1.2	Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten	15
6.1.3	Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH	15

6.1.4	Handlungsprogramm der beiden Gemeinden	15
6.2	ZENTRUMS- UND QUARTIERENTWICKLUNG	16
6.3	LANDSCHAFT UND NATUR	16
6.4	ENERGIE	16
6.5	VERKEHR UND MOBILITÄT	16
7	ANTRAG	16

1 Einleitung

2011 haben die Stadt Brugg und die Gemeinde Windisch die Revision ihrer Ortsplanungen gestartet. Die Ortsplanungsrevision trägt den Namen RAUM BRUGG WINDISCH. Unter diesem Namen wurde eine neue Webseite erstellt, eine gemeinsame Plattform, die über alle Phasen von 2011–2018 über Ziele und Meilensteine informiert: www.raumbruggwindisch.ch.

1.1 Vom räumlichen Entwicklungsleitbild zur Nutzungsplanung

Die hervorragenden Standortqualitäten machen den RAUM BRUGG WINDISCH zum attraktiven Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort. Gleichzeitig übernehmen Brugg und Windisch in steigendem Mass die Zentrumsfunktionen und -lasten für die ganze Region. Da Siedlungsdruck und Verkehrsbelastung nicht an Gemeindegrenzen Halt machen, haben sich Brugg und Windisch 2011 entschieden, die Ortsplanungsrevision gemeinsam durchzuführen. Die Nutzungsplanungen von Brugg, Windisch und Umiken wurden in den 1990er Jahren erarbeitet und 1998 vom Kanton genehmigt. Die aktuelle Ortsplanungsrevision kommt der Vorgabe des eidg. Raumplanungsgesetzes nach, dass Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren zu überprüfen und anzupassen sind. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen des Kantons, beispielsweise die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung (Bauverordnung, „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) und der Planungsmehrwertabgabe).

Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch Brugg und Windisch stellt die Abstimmung der kommunalen mit den regionalen Entwicklungsabsichten sicher. Ziel ist es, die Lebensqualität im RAUM BRUGG WINDISCH zu erhalten und weiter zu verbessern. Die Ortsplanungsrevision umfasst zwei Phasen. In der 1. Phase, von 2012–2015, entstand das Räumliche Entwicklungsleitbild (RELB), in der 2. Phase wurden auf Grundlage des RELB drei Planungsinstrumente erarbeitet: die Revision der Nutzungsplanung (NuPla), der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie das Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK).

1.2 Pionierleistung: der Prozess der Ortsplanungsrevision

In seinen Vorprüfungsberichten vom 20. bzw. 21. November 2017 (Windisch und Brugg) lobt der Kanton den bisherigen Planungsprozess: «Die gemeinsame Planung, die Prozessführung und -steuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden.»

Die Erarbeitung des RELB wurde begleitet von der breit aufgestellten, vierzigköpfigen Echo-gruppe. In drei Foren brachten je 120 Interessierte ihre Inputs ein, und auch die öffentliche Vernehmlassung wurde intensiv genutzt, so dass ein umfassendes, breit abgestütztes Leitbild entstand.

Die Entwürfe von NuPla, KGV und NLEK wurden vom April 2015 bis Januar 2016 durch die Projektleitung und die Projektsteuerung erarbeitet. Vom März bis Juni 2016 erfolgte die Beratung der Planungsentwürfe durch die breit aufgestellten Begleitgruppen. In die Begleitgruppe NuPla nahmen Mitglieder der Einwohnerräte beider Gemeinden Einsitz. Bei der Zusammensetzung wurde darauf geachtet, dass sowohl die Gemeinden als auch die Parteien angemessen vertreten sind. Projektleitung und Projektsteuerung werteten die Änderungsanträge der Begleitgruppe anschliessend aus und gaben den angepassten Entwurf mit entsprechenden Empfehlungen an die Exekutiven beider Gemeinden weiter. Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision erfolgte vom 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017. Insgesamt sind zur NuPla 107 Eingaben mit Einzelbegehren eingegangen: in Brugg 38, in Windisch 69 Eingaben. Anschliessend wurden alle drei Instrumente entsprechend überarbeitet.

Die überarbeitete NuPla ging vom 26.2.–27.3.2018 in die öffentliche Auflage. Nach dem Beschluss durch die Einwohnerräte Windisch und Brugg im Herbst 2018 und anfangs 2019 werden sie dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Während des ganzen Prozesses der Ortsplanungsrevision gewährleistet eine klare und durchgängige Kommunikation, dass Ziele und Meilensteine in der Öffentlichkeit präsent sind.

KGV und NLEK wurden am 29. Mai 2017 von den Exekutiven als behördenverbindliche Instrumente beschlossen. Am 13. November 2017 hat der Kanton den KGV genehmigt. Der Kanton lobt insbesondere, dass der KGV «inhaltlich sehr gut mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinden Brugg und Windisch koordiniert» ist. Seit 1. Januar 2018 sind KGV und NLEK in Kraft.

1.3 Eine umfassende Gesamtsicht

Die koordinierte Erarbeitung von NuPla, KGV und NLEK gewährleistet die konsequente Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft.

Komplexe Spezialthemen wurden in eigenen Studien und Planungsinstrumenten vertieft: So entstanden das Altstadtreglement Brugg, das Hochhauskonzept, die Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse «Zielbild 2040+» und die Richtlinien zur Mehrwertabgeltung. Als zentrale Grundlage für die Landschaft wurden die Landschaftsinventare überprüft und neu aufbereitet. Darüber hinaus erfolgte eine Abstimmung mit den aktuellen Schulraumplanungen.

Einen hohen Stellenwert nimmt in der Ortsplanungsrevision die im RELB formulierte qualitätsorientierte Innenentwicklungsstrategie ein. Sie gewährleistet, dass sich das Wachstum auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und die umliegende Landschaft erhalten bleibt.

1.4 Bestandteile der Planung

Die Nutzungsplanung richtet sich auf einen Zeithorizont von 15 Jahren aus. Sie umfasst grundeigentümergebundene, informierende und erläuternde Bestandteile.

Die gemeinsame Planung beinhaltet je einen grundeigentümergebundenen Zonenplan pro Gemeindegebiet (Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500) sowie je eine Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für Brugg und Windisch. Zur Information stehen ausserdem ein gemeindeübergreifender Zonenplan (Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5'000) sowie ein Dokument mit den beiden Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) in vergleichender Darstellung zur Verfügung. Als Erläuterung dienen der Plan der Änderungen (Bauzonen- und Kulturlandplan), der erläuternde Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung sowie der ergänzende Bericht zum Planungsbericht mit den Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage vom 27. August 2018.

2 Materielle Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage zur Nutzungsplanung vom 26. Februar 2018 bis 27. März 2018 haben 137 Einwanderinnen und Einwanderer Anträge eingereicht: In Brugg 56, in Windisch 81. Im Mai und Juni 2018 erfolgten die Einigungsverhandlungen.

Gestützt auf die Einwendungen und auf die im Mai und Juni 2018 durchgeführten Einigungsverhandlungen haben die Exekutiven den Entwurf revidiert. Die Anpassungen der Gemeinde Windisch sind im ergänzenden Planungsbericht vom 6. August 2018 detailliert aufgeführt (aufgeschaltet auf www.raumbruggwindisch.ch). In der Stadt Brugg nahmen die Abklärungen zu zwei Themen – Umsetzung des Bauinventars und Definition sowie Umsetzung der Naturschutzzone am Bruggerberg – etwas mehr Zeit in Anspruch. Die Anpassungen der Stadt Brugg werden deshalb zu einem späteren Zeitpunkt in einem ergänzenden Planungsbericht erfasst. Trotz zeitlicher Staffelung bleiben die beiden Planungen von Brugg und Windisch eng koordiniert und inhaltlich abgestimmt.

3 Schwerpunkte der Planung

3.1 Innentwicklung

95% der Wohn- und Mischzonen in Brugg und Windisch sind überbaut (Stand Ende 2015). Die Reserven reichen nicht aus, um die prognostizierten Einwohner bei gleichbleibenden Bebauungsdichten aufzunehmen. Das RELB gibt deshalb eine qualitätsorientierte Innenentwicklungsstrategie vor.

Die im RELB formulierte Strategie gewährleistet, dass sich das Wachstum auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert und die umliegende Landschaft erhalten bleibt. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung verfolgt das Ziel, Charakter und Identität der bestehenden Quartiere zu erhalten und gleichzeitig Spielräume für eine qualitätsorientierte Erneuerung und Innenentwicklung zu schaffen. Zentrale Kriterien für die Festlegungen im Bauzonenplan sind die Lage, die Art der Bebauung und Nutzung, die Freiräume und die Verkehrssituation. Um eine qualitätsorientierte, auf Lage und Charakter des Gebiets abgestimmte Innenentwicklung zu ermöglichen, werden drei Arten von Zonenänderungen bzw. Anpassungen der Bauvorschriften unterschieden: klassische Aufzonung, überlagernde Nachverdichtungszone und mögliche Nachverdichtung mit Gestaltungsplanpflicht.

3.1.1 Zentrumszone

Der äussere Ring um die Cityzonen in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone zugewiesen (§ 17 / 15 BNO). Die Definition der Zentrumszonen soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei den Zentrumszonen werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen.

3.1.2 Förderung der Umsetzung

Aufgrund vertiefter Analysen und Konzeptstudien sind für die im RELB definierten Verdichtungsgebiete Festlegungen in den Bauzonenplan eingeflossen, die die Förderung von Innenentwicklungsprojekten mit qualitätssichernden Vorschriften verbinden. Zu bedenken ist dabei, dass die Nutzungsplanung auf 15 Jahre angelegt ist, die Veränderungsprozesse, die zur Innenentwicklung führen, aber in der Regel einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Balance zwischen Dichte und Qualität, die Diskussion um Platzbedarf und Freiräume, die ökonomische Machbarkeit sowie die offene Kommunikation und eine realistische Etappierung des Veränderungsprozesses sind die zentralen Herausforderungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Innenentwicklung.

3.1.3 Nachverdichtung (§ 6 BNO)

Grössere, geeignete Flächen der Wohnzone W2 werden mit einer «Nachverdichtungszone» überlagert. Diese im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete ermöglichen die bauliche Erneuerung und Nachverdichtung bei gleichzeitiger Erhöhung ihrer Qualität. Die Bewilligung einer erhöhten Ausnutzung (z.B. ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Ausnutzungsziffer von 0.6) erfordert ein unabhängiges Gutachten, das die Qualitätsanforderungen hinsichtlich Wohnqualität, architektonische und freiraumgestalterische Qualität sowie die Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild überprüft und beurteilt.

3.1.4 Qualitätssicherung, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO)

Als wichtige Elemente der Qualitätssicherung werden in der neuen BNO die Instrumente des Wettbewerbs und des Gestaltungsplans verankert. Bei anspruchsvollen Aufgaben können die Behörden die Durchführung eines qualifizierten Architekturwettbewerbs oder Studienaufträge verlangen. In bestehenden und neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich.

3.2 Hochhauskonzept (§ 7 BNO)

Als weiteres Instrument zur qualitätsorientierten Innenentwicklung haben Brugg und Windisch ein gemeinsames Hochhauskonzept erarbeitet. Das Konzept bietet den beiden Gemeinden bei potenziellen Projektanfragen/-gesuchen eine fundierte, objektive Beurteilungs- und Entscheidungshilfe, regelt die Verfahrensschritte und schafft für alle die gleichen planerischen Voraussetzungen.

Ausgehend von einer vertieften Analyse des Bestands definiert das Konzept mögliche Standorte für neue Hochhäuser und Planungsrichtlinien, die bei der Planung und Projektierung eines Hochhauses zu berücksichtigen sind. Daneben bestimmt das Konzept ausserdem jene Gebiete, in denen keine Hochhäuser gebaut werden sollen (Ausschlussgebiete) bzw. solche, in denen Hochhäuser unter gewissen Bedingungen realisiert werden können (empfindliche Gebiete).

Das Hochhauskonzept im RAUM BRUGG WINDISCH geht von zwei – langfristig drei – Klammern aus, die sich beidseits der Bahngleise erstrecken (vgl. Abb.). Die kleinere Klammer umfasst den Bereich der «Vision Mitte» und der Neumarkt-Überbauung mit ihrem urbanen Charakter. Die grössere Klammer um den Süssbach umfasst die bestehenden Wohnhochhauslandschaften und zielt darauf ab, diese durch eine Ergänzung im Bereich der Kabelwerke, des Gleisdreiecks und im Gebiet Im Winkel in ein stadträumliches Ensemble zu integrieren. Die langfristige dritte Klammer befindet sich beim Gebiet Rütene, wo im Zusammenhang mit der potenziellen S-Bahn-Haltestelle langfristig ebenfalls Hochhäuser möglich sein sollen. In der Höhe sollen die zukünftigen Hochhäuser eine Kote von 415 m ü. M. nicht überschreiten. Dies entspricht der Höhe des Aussichtspunkts beim Hexenplatz. Die Definition der geeigneten Gebiete und der Höhenbeschränkung strebt eine Verdichtung der bestehenden Silhouette an, schafft klare Schwerpunkte im Umfeld des Bahnhofs und bewahrt die peripheren feinkörnigen Wohnquartiere vor starken Eingriffen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die möglichen Hochhausstandorte parzellenscharf festgelegt und mit einer Richthöhe versehen. Die planerische Festlegung basiert auf dem Plan im Hochhauskonzept. Um ein Hochhaus zu realisieren, bedarf es zwingend eines Gestaltungsplanverfahrens. Ein qualifizierter Wettbewerb bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan. Mit dem Wettbewerb sind neben der Richthöhe weitere Fragen zu klären (z. B. Einpassung ins Gemeindegebiet, Volumetrie, Bezug zum Aussenraum, Erschliessung, Parkierung und dgl.).

3.3 Einzonungen

3.3.1 Im Winkel, Windisch

Die NuPla schafft die planerischen Voraussetzungen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung um rund 1% (200 Einwohner) pro Jahr im Raum Brugg Windisch. Prioritär wird der Platzbedarf mit der Innenentwicklung gedeckt. Weil die Kapazitätsberechnungen aber belegen, dass die Massnahmen der Innenentwicklung nicht ausreichen, soll eine Siedlungserweiterung sprich Einzonung im Gebiet „im Winkel“ erfolgen.

Der kantonale Richtplan sieht „Im Winkel“ in Windisch eine entsprechende Siedlungserweiterung vor. Das Gebiet soll in die Wohnzonen W3, W4 und WA4 mit Gestaltungsplanpflicht einbezogen werden (unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten).

Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung des Gebiets „Im Winkel“, einer Siedlungslücke von 4.37 ha. Angestrebt wird eine Wohnnutzung bzw. im südlichen Arealteil eine Mischnutzung, die durch eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss umgesetzt wird. Die Wohnnutzung ist mit der Gewerbenutzung abzustimmen, der minimale Wohnanteil ist auf 60% festgelegt. Die Quartierentwicklung hat sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Areale zu orientieren. Zur Qualitätssicherung ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Hinweis: <https://www.2000watt.swiss/2000-watt-areale-kennenlernen.html>

3.3.2 Geisseschache

Der Geisseschache gehört zu den grossen Grün- und Sportanlagen im RAUM BRUGG WINDISCH und erfüllt mit seinen zahlreichen temporären Freizeit- und Sportanlässen für beide Gemeinden wichtige Freizeitfunktionen. Insbesondere die Anlässe, die regelmässig übers Jahr abgehalten werden, sind gemäss Raumplanungsgesetz aber einer Bauzone zuzuordnen.

Die rechtskräftige Spezialzone Geisseschache, die sich auf Gemeindegebiet von Windisch befindet, dient dem Militär, der Freizeit / Erholung und dem Naturschutz. Auf dem Geisseschache finden ausserdem verschiedene Grossanlässe mit unterschiedlicher Intensität – Gewerbeausstellungen, Messen, Feste, Konzerte, Sportanlässe und ähnliches – statt. Diese Nutzungen werden als gewerbliche Nutzungen definiert. Werden diese regelmässig abgehalten, sind sie gemäss Gesetzgebung einer Bauzone zuzuordnen.

Damit der Geisseschache seine wichtigen Funktionen weiterhin erfüllen kann, wird neu die Grünzone im Geisseschache geschaffen (BNO Windisch § 31 Abs. 4). Sie dient temporären Sport- und Freizeitanlässen. Der Gemeinderat Windisch erlässt in Absprache mit dem Stadtrat Brugg ein Reglement, das bezüglich der Bewilligungspraxis von Anlässen den Lebensräumen der Tier- und Pflanzengemeinschaften und den Flussauen hohe Beachtung schenkt.

Die Einzonung Geisseschache umfasst 5.64 ha und muss durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden. Knapp die Hälfte kann im RAUM BRUGG WINDISCH ausgezont werden. Da aber weder Brugg noch Windisch über genügend Flächen verfügen, die sich für eine Auszonung eignen, ist der RAUM BRUGG WINDISCH auf die Unterstützung des Kantons angewiesen: Der Kanton hat den Bezug aus dem kantonalen Topf für öffentliche Zwecke zu Gunsten der Einzonung im Geisseschache bereits zugesagt. Dass diese für den RAUM BRUGG WINDISCH wichtige, gute Lösung gefunden und umgesetzt werden konnte, zeugt von der gemeinsamen Planungskultur, die sich im Zug der Ortsplanungsrevision etabliert hat.

3.4 Erhalt bestehender Qualitäten

3.4.1 Archäologie und Denkmalpflege

Mit der Altstadt, Altenburg, Königsfelden und dem Amphitheater verfügen Brugg und Windisch über einzigartige Ortsbilder von nationaler Bedeutung.

Der Ortsbildschutz und die entsprechenden Bestimmungen in der BNO haben deshalb für beide Gemeinden einen hohen Stellenwert. Alle vier Ortsbilder von nationaler Bedeutung verfügen über spezifische Zonenbestimmungen: BNO Brugg § 14 (Altstadt), § 18 (Altenburg); BNO Windisch § 27 (Königsfelden) sowie Anhang III, Objekte unter kantonalem Denkmalschutz (Amphitheater).

In der Archäologie wird unterschieden zwischen archäologischen Fundstellen und Schutzzonen. Die Kantonsarchäologie hat entschieden, dass neu die archäologischen Fundstellen im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht mehr orientierend dargestellt werden müssen. Dafür stellt die Kantonsarchäologie im AGIS-Geoportal eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung.

In Windisch gibt es verschiedene archäologischen Schutzzonen. Für die Planung und Realisierung von Bauten gelten die Vorschriften in Windisch § 65 BNO, Abs. 2.

3.4.2 Umsetzung Bauinventare

Auch die Bauten unter kommunalem Schutz sind wichtig für die Identität des RAUMS BRUGG WINDISCH. Sie werden von der kantonalen Denkmalpflege erhoben und im sogenannten Bauinventar aufgeführt. Das hohe Interesse an ihrem Erhalt schlägt sich im Abbruchverbot nieder. Die Bauten unter kommunalem Schutz sind definiert in § 44 BNO und im Anhang III aufgeführt. Basis für ihre Festlegung ist die Revision der Bauinventare von Brugg und Windisch, die bis im Frühling 2016 erfolgte. Die kantonale Gesetzgebung empfiehlt, dass die Objekte des Bauinventars im Rahmen einer Gesamtrevision entsprechend zu schützen sind. In Windisch werden aufgrund der Überarbeitung des Bauinventars alle vom Kanton vorgeschlagenen Bauten unter kommunalen Schutz (Objektschutz) gestellt; zwei Gebiete sind mit der Quartiererhaltungszone sichergestellt.

3.4.3 Quartiererhaltungszone (§ 20 BNO)

Neu wird die Quartiererhaltungszone geschaffen. Sie ist der Grundnutzungszone überlagert und dient dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität.

3.5 Freiräume im Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet des RAUMS BRUGG WINDISCH liegen vielfältige Grün- und Freiräume, die sich sowohl in Gestalt als auch in Nutzungsintensität voneinander unterscheiden.

Die koordinierte Erarbeitung von Nutzungsplanung (NuPla,) Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) sowie Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept (NLEK) stellt die optimale Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiräumen und Landschaft sicher. Sie gewährleistet, dass die Balance zwischen Dichte und Qualität, bebautem und Freiraum im Zug einer qualitätsorientierten Innenentwicklung gewahrt wird.

In der BNO sind (insbesondere in den §§ 69 und 73) Vorschriften für die Gestaltung von Freiräumen formuliert. Ausserdem haben Gestaltungspläne differenzierte Anforderungen an die Umgebung zu formulieren. So setzt die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept voraus. Nicht zuletzt tragen die Naturschutzobjekte zur Identität und Qualität des Freiraums bei.

3.6 Siedlungs- und Strassenraum

Der Kanton lobt die inhaltlich sehr gute Koordination des KGV mit der Nutzungsplanung: «Er stellt somit eine sehr gute Grundlage für die erfolgreiche Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr dar. Die Zielsetzungen sind zweckmässig formuliert und bieten gute Leitplanken für nachfolgende planerische Aktivitäten.»

In § 8 BNO sind Grundsätze zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums definiert. So bezeichnet der Bauzonenplan Gebiete, in denen stark belastete Strassenabschnitte aufgewertet werden sollen. Diese Gebiete sind den Grundnutzungszone überlagert. Die Aufwertung verfolgt folgende Ziele: raumbildende Bebauungsstrukturen mit städtebaulich integriertem Lärmschutz, Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse für publikumsorientierte Nutzungen sowie sichere und durchgehende Verbindungen für den Langsamverkehr.

3.7 Ausscheidung Gewässerraum (§ 38 BNO)

Die Festlegung des Gewässerraums ist eine Herausforderung, gleichzeitig aber auch ein Katalysator für die Aufwertung der Flüsse und Bäche im Siedlungsgebiet: Gerade im Zusammenhang mit der Innenentwicklung sind die blaugrünen Bänder wertvolle Lebensadern mit hoher Aufenthaltsqualität und Identität.

Mit dem revidierten und im Jahr 2011 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sind die Kantone und Gemeinden dazu verpflichtet, die Gewässerräume bis ins Jahr 2018 auf der Stufe kantonaler und kommunaler Nutzungsplanung festzulegen. Das Ziel des Gewässerraums (GSchV Art. 41a) ist es, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die langfristige Gewässernutzung zu gewährleisten. Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides müssen im Kanton Aargau seit August 2017 sämtliche Gewässerräume grundeigentümerverbindlich im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die Ausscheidung des Gewässerraums (Gwr) gemäss § 127 BauG betrifft im RAUM BRUGG WINDISCH die Fliessgewässer Süssbach, Umiker Dorfbach, Strängli Geisseschache, Aare, Werdgraben, Chilhalde, Reuss, Spinnereikanal, Dägerlibach und Ausschache. Der Gewässerraum wird im Bauzonen- und Kulturlandplan (innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets) als überlagerte Schutzzone ausgewiesen.

Grundlage für die Ausscheidung bildet die orientierende Fachkarte Gewässerraum des Kantons. In den dicht überbauten Gebieten ist eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite möglich, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

4 Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber dem heutigen Recht

In Kapitel 7 des Planungsberichts werden die vorgesehenen Änderungen der BNO von Brugg und Windisch detailliert erläutert und anhand von Planausschnitten und Bildern veranschaulicht. Wichtige Themen wie Ortsbildschutz und Archäologie, Innenentwicklung, Gewässerräume, Hochhauskonzept, Einzonung Im Winkel sind in dieser Botschaft in Kapitel 3, Schwerpunkte der Planung, behandelt und darum hier nicht mehr aufgeführt.

4.1 Die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO)

Die in § 3 BNO neu definierten Planungsgrundsätze fördern die Umsetzung der im RELB formulierten Ziele für die nachhaltige, zukunftsorientierte Entwicklung des RAUMS BRUGG WINDISCH.

Weil Planen und Bauen komplexe Prozesse sind, lassen sich nicht für alle Fälle massgeschneiderte Bauvorschriften definieren. Den Gemeinden bleibt von Fall zu Fall bei der Behandlung und Prüfung von Planungen bzw. Baugesuchen ein grosser Ermessensspielraum. Um mehr Klarheit und Verlässlichkeit zu schaffen, werden in § 3 BNO neu Planungsgrundsätze definiert. Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich. Sie erleichtern deshalb sowohl die bewilligungsfähige Projektierung als auch die Prüfung von Planungen und Baugesuchen. Entwickelt wurden die Planungsgrundsätze bei der Erarbeitung des RELB. Durch ihre Übernahme wird der inhaltliche Zusammenhang zwischen dem strategischen Instrument RELB und seiner Umsetzung in der BNO nachvollziehbar.

4.2 Planungsmehrwert und Mehrwertausgleich (§ 4 BNO)

Der Mehrwertausgleich stellt sicher, dass die Grundeigentümer vom höheren Wert ihres Grundstücks profitieren. Gleichzeitig gewährleistet er, dass die aus der Innenentwicklung resultierenden Kosten für Infrastruktur und Aufwertung der Siedlung finanzierbar sind.

Die Grundlagen für den Mehrwertausgleich schafft das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG). In Art. 5 regelt es, dass Planungsvorteile mit mind. 20% ausgeglichen

werden. Mit der präzisen Umsetzung dieser Vorgaben hat das RPG die Kantone beauftragt. Seit 1.5.2017 ist der Mehrwertausgleich im Baugesetz des Kantons Aargau verbindlich geregelt (§ 28a BauG). Die BNO der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch regeln die Mehrwertabgabe differenziert (vgl. § 4 BNO).

4.2.1 Regelung Einzonungen

Bei Neueinzonungen ist es den Gemeinden gemäss § 28a BauG erlaubt, einen Abgabesatz von 20–30% festzulegen. Gemäss § 4 Abs. 1 BNO sieht Windisch einen Mehrwert von 30% vor. Der Ausgleich wird bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

4.2.2 Regelung Um- und Aufzonungen

Im Fall von Um- und Aufzonungen legt § 28a BauG fest, dass die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern Verträge abschliesst. § 4 BNO definiert, dass bei Um- und Aufzonungen eine Abgabe von 20% vereinbart wird, wenn der Grundstücksmehrwert mindestens 30% ausmacht. Das heisst, auch bei Hochhäusern und Gestaltungsplänen kommt ein Abgabebetrag zum Tragen. Das Verfahren zum Abschluss von Verträgen ist im kantonalen Baugesetz nicht abschliessend geregelt. Die Exekutiven von Brugg und Windisch haben sich deshalb entschieden, eine verwaltungsinterne Richtlinie zu erlassen. Die «Richtlinie zum Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen» haben die beiden Exekutiven im August 2017 beschlossen. Sie hält fest, nach welchen Kriterien solche Verträge auszugestaltet sind, um das Gebot der Gleichbehandlung einzuhalten. Zudem ermöglicht ein solches Vorgehen, die Verhandlungsmasse etwas einzuschränken. Ein gemeinsamer Vertrag dient den Interessen beider Parteien. Der Mehrwert muss eine gewisse Relevanz haben; er muss mehr als 30% betragen. Vom geschätzten Mehrwert werden 15% abgezogen, um allfällige Ungenauigkeiten zugunsten des Eigentümers auszugleichen. Von diesem bereinigten Mehrwert müssen 20% abgegolten werden. Wiederum ein Teil dieses Betrages darf in Form von Planungsaufwendungen geltend gemacht werden. Bei Gestaltungsplänen können Mehrwerte auch in Form von öffentlichen Nutzungen, wie z.B. Wege, Plätze, öffentliche Angebote angedacht werden.

4.3 Zonenvorschriften innerhalb des Siedlungsgebiets (§§ 13 bis 33 BNO)

Harmonisierung der Baubegriffe (§ 13 BNO) In § 13 BNO werden die einzelnen Bauzonen und die zugehörigen Baumasse aufgelistet (Abs. 1). Die Baumasse wurden grundsätzlich überprüft und an die harmonisierten Baubegriffe angepasst. Die Höhenausdehnung der Gebäude wird neu über die Gesamthöhe und die Vollgeschosszahl definiert. Zum Schutz und Erhalt der Grünflächen wird neu eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

Zentrumszone (§ 15 BNO) Der moderne Ortskern von Windisch wird neu der Zentrumszone zugewiesen (§ 15 BNO). Diese soll die Entwicklung der Ortskerne zu Orten von hoher städtebaulicher und urbaner Qualität unterstützen. Bei den Zentrumszonen werden Ergänzungen für erhöhte Qualitätsanforderungen vorgenommen. Entsprechend dem Zonenzweck wird auf die Definition einer Ausnutzungsziffer verzichtet. Zusätzlich zur Grundnutzungszone werden verschiedene Areale mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert, um eine Gesamtplanung zu sichern.

Erneuerungszonen (§ 19 BNO) Häufig verunmöglicht die bestehende Zonierung weitreichende Umbauten. Mit den neu eingeführten Erneuerungszonen soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erneuerung bestehender Arealüberbauungen geschaffen werden. Als Ausgangsbasis für die Erneuerung gilt der Bestand. Die konkreten Massnahmen sind in einem Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festzulegen (Abs. 3).

Arbeitsplatzzonen (§§ 21 und 23 BNO) Neben der Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen und den spezifischen Regelungen für das Areal der Kabelwerke in den Arbeitszonen

führt die Gesamtrevision auch zu einer quantitativen Veränderung der Arbeitsplatzzonen. In der Arbeitszone I wird eine Grünflächenziffer von 0.15 festgesetzt, sowie minimale Vorgaben an die Ökologie (Umgebungsgestaltungsplan, Bepflanzungsplan) gemacht.

Arbeitszone Rütene (§ 22 BNO) Die Arbeitszone Rütene ist Teil eines separaten Verfahrens. Die Teiländerung ist mit Beschluss des Regierungsrates vom 14. Februar 2018 rechtskräftig.

Hochwassergefahrenzonen (§ 33 BNO) Mit der Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen setzen die Gemeinden die Gefahrenkarte grundeigentümergebunden um. Damit trägt die Nutzungsplanung dem Vorsorgeprinzip Rechnung. Die Hochwassergefahrenzonen entlang der Aare wurden überarbeitet und stellenweise der HWZ2 bzw. HWZ3 (z.B. Geisseschache, Mülimatt / Spezialzone Mülimatt) zugewiesen. Im Gebiet Dägerli wurde die HWZ2 richtigerweise der HWZ1 zugewiesen und angepasst. Im Gebiet Stegbünt wurde das Hochwasserschutzprojekt Kunzareal umgesetzt, was zur Anpassung der HWZ führte. Auf der Spinnereiinsel wird die HWZ3 neu der HWZ 2 sowie im vorderen Bereich der Spinnereiinsel der HWZ1 zugeordnet.

4.4 Zonenvorschriften Landwirtschaftszone, Schutzzonen, überlagernde Schutzzonen und Objekte (§§ 34–47 BNO)

Schutzzonen im Wald (§ 39 BNO) Im RAUM BRUGG WINDISCH werden, basierend auf dem kantonalen Richtplan, acht Naturschutzzonen im Wald mit unterschiedlicher Differenzierung umgesetzt bzw. angepasst. Die Bestimmungen wurden gemäss der Muster-BNO angepasst.

Landschaftsschutzzone (§ 40 BNO) Das Siedlungsei der Betriebe im Lindhof wurde symbolhaft angepasst. Die Landschaften von kantonalen Bedeutung wurden überprüft; es gibt entsprechend keine Abweichungen. Der Abs. 4 § 40 Landschaftsschutzzone ist bereits in Abs. 3 enthalten und wird gestrichen.

Spezialzone Auenschutzpark (§ 41 BNO) Der Auenschutzpark umfasst einerseits den Bereich des Umiker Schachen und andererseits den Au-, Reuss- sowie Maierislschache. Auf die Umsetzung der überlagernden Schutzzone im Bereich des Geisseschache wird aufgrund der noch ausstehenden Nutzungsentflechtung (WSD, NkB, Grossanlässe, Militär, Erholung) verzichtet (in Absprache mit dem Kanton). Ebenfalls in den Perimeter des Auenschutzparks fallen die ortsfesten Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung.

4.5 Bauvorschriften

Bauherrschaften und Projektverfassende müssen sich nicht nur an die Bestimmungen der BNO halten, sondern auch an eine Vielzahl zusätzlicher Vorgaben (unter anderem an die Normen des SIA). Es würde den Rahmen der BNO sprengen, alle relevanten Normen bezüglich Sicherheit, Konstruktion, Schallschutz, Isolation usw. im Detail aufzulisten. Dies erfolgt mit Hilfe eines allgemeinen Hinweises (§ 51 BNO). Die Einhaltung dieser Normen obliegt in erster Linie den mit der Planung und Ausführung der Bauten beauftragten Fachleuten und Unternehmen.

Die BNO enthält gewisse Vorgaben zu minimalen Zimmergrössen, Fensterflächen und Nebenräumen, die ein Mindestmass an Wohnhygiene in allen Bauzonen gewährleisten sollen, in denen Wohnnutzungen möglich sind.

Mit der Gesamtrevision der BNO wird ausserdem die Berechnung des Parkfeldangebots neu geregelt. Ausgehend von der Güte des öffentlichen Verkehrs und der Rolle des Fuss- und Veloverkehrs werden die Standorttypen A, B, C und D definiert. Diese haben einen Einfluss auf das gesetzlich geforderte Parkfeldangebot (Pflichtparkplätze). So haben Bauträger bei den

Standorttypen B bis D (Anhang IV BNO) die Gelegenheit, die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren. Je nach Nutzergruppe (Bewohner, Beschäftigte und Besucher/Kunden) gelten unterschiedliche minimale und maximale Werte.

Neben der Lockerung in Bezug auf das Parkfeldangebot schafft die BNO die Grundlage für die Einforderung eines Mobilitätskonzepts bei der Neuansiedlung von Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitenden. Diese Möglichkeit soll dazu beitragen, die Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete sicherzustellen und die Belastung des Strassennetzes zu minimieren.

Für Gebiete wie z. B. Campus, Kunzareal oder Reisezentrum bestehen in der rechtskräftigen BNO spezifische Bestimmungen. Diese haben nach wie vor Gültigkeit und werden in die neue BNO übernommen.

Neu besteht die Möglichkeit, autoarme und autofreie Überbauungen zu realisieren. Dafür geeignet sind Grundstücke und Areale mit Standorttyp B oder C (siehe oben). Die Zulässigkeit von autoarmen bzw. autofreien Nutzungen ist an Bedingungen geknüpft: So muss ein Mobilitätskonzept die dauerhafte Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sicherstellen.

4.6 Definitionen (§§ 74–81 BNO)

Die kantonale Gesetzgebung (BauG bzw. BauV) erlaubt den Gemeinden, in verschiedenen Punkten eigene Bestimmungen zum Baurecht zu erlassen bzw. die kantonalen Vorgaben zu präzisieren. Dies erfolgt mit Hilfe von Paragraphen und entsprechenden Definitionen.

Dach-, Attika- und Untergeschoss Wie bisher werden das Dach-, Attika- und Untergeschoss *nicht* zur Ausnützung angerechnet. Damit soll ein Anreiz zur besseren Ausnützung des Gebäudebestandes bzw. zu dessen Erneuerung weiterhin erhalten werden.

Wintergärten Die Bestimmungen zu den verglasten Sitzplätzen / Wintergärten liegen nicht in der Regelungskompetenz der Gemeinden und werden deshalb ersatzlos gestrichen.

Grünflächenziffer Mit der Gesamtrevision wird neu die Grünflächenziffer eingeführt. Diese Zahl entspricht dem Anteil der unversiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche. Die Grünflächenziffer macht somit Aussagen zu den Grünräumen im Siedlungsgebiet und wird als Instrument eingesetzt, um diese wertvollen Flächen zu sichern.

Grenzabstand (§ 77 / 78) Bestehen bereits Bauten mit einem zu geringen Grenzabstand, kann der Gebäudeabstand ohne Dienstbarkeitsvertrag verringert werden, wenn dies städtebaulich tragbar ist. Stossen Bauzonen an die Landwirtschaftszone, so haben die Gebäude nur den jeweiligen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

Nicht / mässig störendes Gewerbe (§ 79 BNO) Die BNO definiert, welche Nutzungen unter den Begriff des «nicht störenden» bzw. «mässig störenden» Gewerbes fallen. Nicht störendes Gewerbe ist auch in reinen Wohnzonen zulässig.

Nettoladenfläche (§ 80 BNO) Die Regelung der Nettoladenfläche erfolgt mit Verweis auf die VSS-Norm SN 640 281. Innerhalb der Zentrumszone gelten die maximalen 3'000 m² Nettoladenfläche gemäss kantonalem Richtplan.

Arealüberbauungen (§ 81 BNO) sind ein bewährtes und einfach anzuwendendes Planungsinstrument, wenn es darum geht, grössere Grundstücke zu überbauen. Die BNO definiert keine Mindestflächen, ab denen gemäss den Bestimmungen der Arealüberbauung gebaut werden kann (§ 39 BauV). Das Instrument soll möglichst breit und in allen Bauzonen angewendet werden können.

4.7 Anhänge

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der BNO.

Anhang I enthält für bestimmte Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 9 BNO) konkrete Zielvorgaben. Für alle anderen Gestaltungsplangebiete gelten die Vorgaben gemäss § 21 BauG bzw. § 8 BauV.

Im Anhang II sind die Naturobjekte gemäss dem § 43 BNO aufgelistet. Gegenüber der rechtskräftigen BNO sollen neu 176 Objekte in die Objektliste aufgenommen werden.

Im Anhang III sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte und die Objekte, welche unter kommunalem Schutz stehen, aufgeführt (§ 44 BNO).

Gemäss § 56 BNO kann der Parkplatzbedarf nach Standorttyp reduziert werden. Anhang IV enthält einen Übersichtsplan mit den jeweiligen Abgrenzungen.

5 Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber der Auflage

Diese Änderungen werden detailliert in der Beilage zum Planungsbericht „Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage – Ergänzung Planungsbericht“ aufgeführt. Nachfolgend werden diese nur in Stichworten aufgeführt.

5.1 Änderungen der BNO

Arbeitszonen (§ 13): Grünflächenziffer AZ Rütene / AZ Kabelwerke wurden harmonisiert; Reduktion von 0.2 auf 0.15

Wohn- und Arbeitszonen (§ 17, Abs. 1): Ladenfläche bei bestehenden Betrieben darf einmalig um 20 % vergrössert werden – Der Besitzstand wurde präzisiert.

Untere Klosterzelgstrasse (§ 17, Abs. 4): Minimaler Wohnanteil in der Zone WA3 von 50%, Einstufung in die ES II, Kultusnutzungen im Gewerbebereich sind zugelassen.

Wohnzone W3 und W4 (§ 18, Abs. 2): Präzisierung der Formulierung. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur bewilligungsfähig, wenn mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

Quartiererhaltungszone (§20, Abs. 3): Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung, resp. die bereits bestehende Praxis wird geschärft und in einer Richtlinie zusammengefasst.

Arbeitszone Kabelwerke (§23, Abs. 1 +4): Die Nutzung der Zone Kabelwerke wurde präzisiert. Zugelassen sind grossgewerbliche und industrielle Nutzungen sowie entsprechende Forschung und Entwicklung. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Bauten für betriebsnotwendige Zulieferprodukte sind erlaubt. Zeitlich befristete Zwischennutzungen für Betriebe, welche in der AZ I sind, können bewilligt werden.

Zone Königsfelden (§27): Die Bestimmungen wurden den Gegebenheiten angepasst (Neubau der Klinik); es erfolgten Streichungen und Präzisierungen.

Freihaltezone (§ 30): Die Bestimmungen wurden präzisiert.

Landschaftsschutzzone (§40, Abs. 3): Eine Formulierung zum vermeintlichen Bodenschutz wurde gestrichen.

Spezialzone Waffenplatz (§ 49, Abs. 2): Ein Nebensatz wurde gestrichen.

Parkierung (§ 56, Abs. 3 und 6): Die Bewirtschaftung privater Parkplätze wurde präzisiert.

Näherbau (§ 77, Abs. 1): Diese Bestimmung wurde präzisiert.

Zielvorgaben GP im Winkel: Die Zielsetzung zum GP wurde ergänzt. Der minimale Wohnanteil in der Zone WA4 beträgt 60 %.

Naturobjekte gemäss § 43: 2 Objekte wurde infolge nicht mehr Vorhandenseins gestrichen.

Arbeitszone II (§22): Die Bestimmungen zur Arbeitszone II wurden gestrichen, da diese in Windisch keine Anwendung findet. Dadurch sind alle nachfolgenden Paragraphen umnummeriert worden.

5.2 Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes

Kabelwerke: Reduktion des Hochhausperimeters im Bereich Kabelwerke

Lagerstrasse: Umzonung der Strassen / Verkehrsfläche von der Freihaltezone in die WA3
Süssbach: Verbreiterung Gewässerraum im Bereich Habsburgstrasse
Sanavita: Verzicht auf Umzonung von OeBA in Zentrumszone
Chapfquartier: Verzicht auf Umzonung OeBA in Erneuerungszone
Parzelle 1828: Verkleinerung Einzonung
Parzelle 2922: Anpassung Zonenzuordnung
Parzelle 196: Verzicht auf Lärmvorbelastung
Parzellen 1787, 3018, 3020: Ausdehnung Magerwiese
Fahrgut: Vergrößerung Festlegung Gewässerraum

6 Würdigung und Fazit

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau bzw. des Bundes. Die Nutzungsplanung wurde durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft und für genehmigungsfähig beurteilt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte der Revision unter dem Aspekt der Interessenabwägung nochmals aufgeführt.

6.1 Bevölkerung und Beschäftigung / Kapazitätsnachweis

6.1.1 Bilanzierung gemäss Bauzonenplan

Durch die Anpassung an die aktuellen Vermessungsdaten, Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie die Ein- bzw. Auszonungen ergibt sich eine Erhöhung des Baulandes gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 4.8% bzw. 9.80 ha.

6.1.2 Berechnung Einwohnerkapazitäten und Einwohnerdichten

Im Sinn der Innentwicklung und unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen minimalen Dichten von 70 E/ha in den bebauten sowie 90 E/ha in den unbebauten Gebieten einer Kernstadt wird in sämtlichen Zonen eine Erhöhung der Dichte angestrebt. In den empfindlichen Zonen (Kernzone, Altstadtzone und Wohnzonen W2 und W3) soll die Verdichtung behutsam, in den Entwicklungszonen (Zone Campus, Wohn- und Arbeitszone 5) stärker erfolgen. Die genauen Berechnungen finden sich im Planungsbericht, Kapitel 8.1. Die durchschnittlichen Dichten in den überbauten Gebieten gemäss kantonalem Richtplan für 2040 können in Brugg mit 73 E/ha, in Windisch mit 76 E/ha übertroffen werden. In den unbebauten Gebieten werden die Dichtevorgaben in Brugg mit 77 E/ha, in Windisch mit 87 E/ha knapp erreicht.

6.1.3 Kapazitätsberechnungen RAUM BRUGG WINDISCH

Die überkommunale Bevölkerungsprognose sieht bis ins Jahr 2030 eine Bevölkerung von rund 22'750 Einwohnerinnen und Einwohner sowie bis 2040 rund 24'100 Einwohnerinnen und Einwohner im RAUM BRUGG WINDISCH vor. Dies entspricht einem Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohnern pro Jahr.

6.1.4 Handlungsprogramm der beiden Gemeinden

Die Ortsplanungsrevision schafft die planerischen Voraussetzungen, um das prognostizierte Wachstum von rund 1% oder 200 Einwohnern pro Jahr aufzunehmen. Massnahmen im Rah-

men der NuPla sind insbesondere Umzonungen, Erhöhung der AZ, sowie allgemeinen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Mit verschiedenen Aktivitäten fördern die Gemeinden die Innenentwicklung, insbesondere mit der Vermittlerrolle bei Gebietsentwicklungen und Förderung von Arealüberbauungen an dafür geeigneten Lagen.

Mit den verschiedenen neu festgelegten Gestaltungsplanpflichten in der NuPla im Zentrum von Windisch (Areal „Sonne“, Areal „Zürcherstrasse“, Areal „Gleisfeld“) ist davon auszugehen, dass diese Gebiete innert der nächsten 5 bis 10 Jahre entwickelt werden. Die Gemeinden informieren die Bevölkerung in geeigneter Weise über die neuen Möglichkeiten der Innenentwicklung nach Genehmigung der Nutzungsplanung.

6.2 Zentrums- und Quartierentwicklung

Die Altstadt Brugg, der Dorfkern Windisch und ein Teil der Quartierzentren sind wichtige, identitätsstiftende Orte für den gesamten RAUM BRUGG WINDISCH. Um sie zu stärken und weiterzuentwickeln, wird mit der Gesamtrevision eine Zonensystematik eingeführt, die den gewachsenen Strukturen besser gerecht wird als die heutigen Bestimmungen: *Die Kernzonen* Oberburg, Mittel- und Unterdorf dienen dem Erhalt des Gesamtbildes (§ 16 BNO). *Die Zone Campus* dient der Entwicklung des Bahnhofgebiets (§ 14 BNO). *Die Zentrumszone Z* (§ 15 BNO) dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung der Ortskerne. *Die überlagernde Quartiererhaltungszone* (§ 20 BNO) dient dem Erhalt von Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität.

6.3 Landschaft und Natur

Mit Planungsgrundsätzen, Schutzzonen und Schutzobjekten leistet die Nutzungsplanung einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Aufwertung der Lebensräume und damit der Artenvielfalt. Damit sichert die NuPla wichtige Räume und Objekte und formuliert den Auftrag an Gemeinden und Private, die Landschaftsräume aufzuwerten. So werden innerhalb des Siedlungsgebiets künftig ökologische Konzepte für Grünflächengrössen ab 200 m² in Arbeitszonen gefordert. § 68 BNO stellt die ökologischen Ansprüche an die Dachbegrünung.

6.4 Energie

In der Bau- und Nutzungsordnung wird auf allgemeine Definitionen zum Thema Energie verzichtet, da auf die umfassende kantonale Gesetzgebung zurückgegriffen werden kann. Im Rahmen der Gebietsplanung zum Beispiel im Gebiet Im Winkel werden hinsichtlich der Anforderungen bei Gestaltungsplänen erhöhte Vorgaben zur Energie gemacht.

6.5 Verkehr und Mobilität

Die konsequente und gezielte Abstimmung zwischen der Siedlungsentwicklung und dem Verkehr erhöht die Siedlungsqualität entscheidend. Die in der NuPla formulierten Innenentwicklungsmassnahmen konzentrieren sich deshalb überwiegend auf gut erschlossene Lagen. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist immer auch ein Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erforderlich. Mit den Definitionen zur Aufwertung der Strassenräume entlang der Kantonsstrassen schaffen Brugg und Windisch die planerischen Voraussetzungen, um Strassenräume attraktiver zu gestalten und den Verkehr zu verflüssigen.

7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt die Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan (NuPla).

Windisch, 10. September 2018

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin



Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Aktenauflage

Grundeigentümerverbindlich - Genehmigungsunterlagen

- BNO Windisch
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500

Informative Unterlagen

- Synopse der BNO Windisch und BNO Brugg
- Übersicht Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5'000
- Plan der Änderungen 1:5'000
- Flyer 2000 W Areale

Erläuternde Unterlagen

- Planungsbericht
- Beilage zum Planungsbericht „Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage – Ergänzung Planungsbericht“
- Richtlinie über den Mehrwert bei Um- und Aufzonungen vom 07.08.2017
- Präsentation zur Infoveranstaltung vom 03.09.2018

Bau- und Nutzungsordnung

gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom: 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017

Vorprüfungsbericht vom: 20. November 2017

Öffentliche Auflage vom: 26. Februar bis 27. März 2018

Beschlossen vom Einwohnerrat am:

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

Inhalt	Seite
1. Geltungsbereich	7
1.1 Geltungsbereich	7
§ 1 Geltungsbereich	7
1.2 Übergeordnetes Recht	7
§ 2 Übergeordnetes Recht	7
2. Raumplanung	8
2.1 Allgemeine Nutzungsplanung	8
§ 3 Planungsgrundsätze	8
§ 4 Planungsmehrwert	9
2.2 Innenentwicklung	10
§ 5 Haushälterische Baulandausnutzung	10
§ 6 Nachverdichtung	10
§ 7 Hochhäuser	11
2.3 Siedlung und Verkehr	12
§ 8 Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums	12
2.4 Sondernutzungsplanung	13
§ 9 Sondernutzungspläne	13
2.5 Weitere Planungsinstrumente	14
§ 10 Kommunale Richtpläne	14
§ 11 Natur- und Landschaftsentwicklungskonzept	14
§ 12 Leitbilder, Inventare, Grundlagenpläne	14
3. Zonenvorschriften	15
3.1 Bauzonen	15
§ 13 Übersicht und Baumasse	15
§ 14 Zone Campus	17
§ 15 Zentrumszone	18
§ 16 Kernzone	18
§ 17 Wohn- und Arbeitszonen	18
§ 18 Wohnzonen	19
§ 19 Erneuerungszone	19
§ 20 Quartiererhaltungszone	20
§ 21 Arbeitszone I	20
§ 22 Arbeitszone Rütene	21
§ 23 Arbeitszone Kabelwerke	22
§ 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	23
§ 25 Zone Waffenplatz	24

	§ 26	Zone Reisezentrum	24
	§ 27	Zone Königsfelden.....	25
	§ 28	Zone alte Spinnerei.....	26
	§ 29	Zone Kunzareal	26
	§ 30	Freihaltezone	27
	§ 31	Grünzone	28
	§ 32	Familiengartenzone	28
	§ 33	Hochwassergefahrenzonen 1, 2 und 3	29
3.2		Landwirtschaftszone	30
	§ 34	Landwirtschaftszone	30
	§ 35	Bauten in der Landwirtschaftszone.....	30
3.3		Schutzzonen	31
	§ 36	Naturschutzzone.....	31
3.4		Überlagernde Schutzzonen	33
	§ 37	Archäologische Schutzzone	33
	§ 38	Gewässerraumzone.....	33
	§ 39	Naturschutzzone im Wald.....	34
	§ 40	Landschaftsschutzzone	34
	§ 41	Auenschutzpark.....	35
	§ 42	Freihaltegebiet Hochwasser	36
3.5		Schutzobjekte	37
	§ 43	Naturobjekte	37
	§ 44	Bauten unter kommunalem Schutz.....	38
	§ 45	Kulturobjekte.....	38
	§ 47	Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte	38
3.6		Zonen gemäss Art. 18 RPG.....	39
	§ 48	Spezialzone Mülimatt.....	39
	§ 49	Spezialzone Waffenplatz-Anlagen	39
4.		Bauvorschriften	40
4.1		Erschliessung	40
	§ 50	Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke	40
4.2		Technische Bauvorschriften.....	40
	§ 51	Allgemeine Anforderungen	40
	§ 52	Beschädigte Bauten und Anlagen	40
4.3		Wohnhygiene.....	41
	§ 53	Ausrichtungen der Wohnungen	41
	§ 54	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	41
	§ 55	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	41

4.4	Ausstattung	42
	§ 56 Parkierung.....	42
	§ 57 Anordnung Parkierung	43
	§ 58 Autoarme und autofreie Nutzungen	44
	§ 59 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge	44
	§ 60 Abstellplätze für Kinderwagen.....	44
	§ 61 Kinderspielplätze und Spielflächen	45
	§ 62 Abfallanlagen	45
5.	Schutzvorschriften.....	46
5.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	46
	§ 63 Grundsatz Ortsbildschutz	46
	§ 64 Vollzug Ortsbildschutz.....	46
	§ 65 Archäologische Schutzzonen	47
	§ 66 Umgebungsschutz	47
	§ 67 Reklamen	47
	§ 68 Dachgestaltung	47
	§ 69 Aussenraumgestaltung	48
	§ 70 Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern.....	48
5.2	Umwelt	48
	§ 71 Lärmschutz.....	48
	§ 72 Versickerung und Einleitung in Gewässer.....	49
	§ 73 Ökologie	49
6.	Definitionen.....	50
6.1	Ausnützung	50
	§ 74 Ausnützungsziffer.....	50
	§ 75 Grünflächenziffer.....	50
	§ 76 Wohnanteil	50
6.2	Abstände	50
	§ 77 Näherbau	50
	§ 78 Kulturland.....	50
6.3	Gewerbe.....	51
	§ 79 Gewerbe.....	51
	§ 80 Nettoladenfläche	51
6.4	Arealüberbauung.....	51
	§ 81 Arealüberbauung.....	51
7.	Vollzug und Verfahren	52
	§ 82 Vollzug	52
	§ 83 Reglemente.....	52

§ 84	Fachgutachten.....	52
§ 85	Wettbewerb	52
§ 86	Sicherstellung	53
8.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	54
§ 87	Übergangsbestimmungen.....	54
§ 88	Aufhebung bisherigen Rechts.....	54
	Anhang I.....	55
	Anhang II:.....	56
	Anhang III.....	63
	Anhang IV.....	66

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

§ 1

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

Geltungsbereich

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

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

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

**Übergeordnetes
Recht**

2. Raumplanung

2.1 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

¹ Für Neueinzonungen beträgt die Mehrwertabgabe 30 %. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Planungsmehrwert

² Der Gemeinderat ist berechtigt, für Um - und Aufzonungen, die den Wert des Grundstücks um wenigstens 30 % steigern, eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % des Mehrwerts mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern abzuschliessen.

³ Die Gemeinde erlässt zur Sicherstellung einer rechtgleichen Praxis eine Richtlinie.

2.2 Innenentwicklung

Haushälterische Baulandausnüt- zung

§ 5

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 Gemeinderat 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 Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

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

§ 7

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

Hochhäuser

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. Mit dem Wettbewerb sind insbesondere folgende Fragen zu klären:

- a) Einpassung in den Stadtkörper,
- b) Volumetrie,
- c) Materialisierung,
- d) Bezug zum Aussenraum,
- e) Bereicherung des Freiraums,
- f) Ökologie, Nachhaltigkeit und Energie,
- g) Schattenwurf,
- h) Nutzungen und
- i) Erschliessung / Mobilitätskonzept

⁴ Der Gemeinderat erlässt ein Hochhauskonzept, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung von Hochhäusern zu berücksichtigen ist.

⁵ Der Vertrag über die Abgeltung des Planungsmehrwerts gemäss § 4 BNO ist mit dem Baugesuch beizubringen.

2.3 Siedlung und Verkehr

Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums

§ 8

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

2.4 Sondernutzungsplanung

§ 9

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

**Sondernutzungs-
pläne**

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 Gemeinderat 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 Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen.

⁶ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat 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.

2.5 Weitere Planungsinstrumente

Kommunale Richtpläne

§ 10

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 Gemeinderat beschlossen. Sie sind behördenverbindlich und für nachfolgende Planungen wegleitend (z. B. Gestaltungsplanverfahren).

Natur- und Landschaftsentwicklungs-konzept

§ 11

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 Gemeinderat 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.

³ Liegen Grundstücke im Bereich von Vernetzungskorridoren, so sind die Grünflächen schwergewichtig dort zu realisieren.

Leitbilder, Inventare, Grundlagenpläne

§ 12

¹ Die Leitbilder (z.B. das Räumliche Entwicklungsleitbild RAUM BRUGG WINDISCH-RELB), 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.

3. Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 13 ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollge- schosse	Aus- nutzung	Grün- flächen- ziffer	Gesamt- höhe ¹	Grenzabstand		Empfind- lichkeits- stufe	Übersicht und Baumasse BNO §
					Klein	Gross		
Zone Campus	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	14
Zentrumszone Windisch	3	-	-	14 m	4 m	*	III	15
Kernzone	*	-	-	*	*	*	III	16
Wohn- und Arbeitszone 2	2	0.5	0.3	11 m	4 m	8 m	III	17
Wohn- und Arbeitszone 3	3	0.6	0.3	14 m	4 m	10 m	III	17
Wohn- und Arbeitszone 4	4	1.1	0.2	17 m	4 m	*	III	19
Wohnzone 2	2	0.5	0.4	11 m	4 m	8 m	II	18
Wohnzone 3	3	0.6	0.4	14 m	4 m	10 m	II	18
Wohnzone 4	4	0.8	0.3	17 m	4 m	10 m	II	18
Erneuerungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	19
Quartiererhaltungszone	Baumasse der bestehenden Bauten als Richtwerte						II	20
Arbeitszone I	*	-	0.15	*	*	*	III	21
Arbeitszone Rütene	*	-	0.15	*	*	*	IV	22
Arbeitszone Kabelwerke	*	-	0.15	*	*	*	IV	23
Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen	*	-	*	*	*	*	II/III	24
Zone Waffenplatz	*	-	*	*	*	*	III	25
Zone Reisezentrum	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	26
Zone Königsfelden	Baumasse gemäss Zonenbestimmungen						II	27
Zone alte Spinnerei	Festlegung mittels Reglement-Sondernutzungsvorschriften						III	28
Zone Kunzareal	Festlegung mittels Reglement Sondernutzungsvorschriften						III	29

¹ Die Gesamthöhe wird vom massgebenden Terrain bis OK Unterdach der Dachkonstruktion gemessen.

² Die mit "*" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat 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 Gemeinderat 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

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

Zone Campus

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

³ In der ZC ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 3'000 m² zulässig. Die Verkaufsfläche einzelner weiterer Läden ist auf 800 m² beschränkt. Insgesamt sind Verkaufsflächen von maximal 5'000 m² zulässig. Fachmärkte sind ausgeschlossen.

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. Für das Gebiet ZC I ist ein minimaler Wohnanteil von 10 % und ein minimaler Anteil Kultur, Freizeit, Verkaufs- und Gastronutzung von 5 % 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 Gemeinderat ein Hochhaus mit einer maximalen Höhenkote von 402.13 m ü. M. und einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 16'500 m² zulassen. Der minimale Wohnanteil im Hochhaus beträgt 15 %.

⁷ Parkieranlagen 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.

§ 15**Zentrumszone**

¹ Die Zentrumszone Z dient der baulichen Erneuerung und zeitgemässen Entwicklung des Zentrums von Windisch 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. Der minimale Wohnanteil beträgt 30 %.

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

§ 16**Kernzone**

¹ Die Ortskerne Oberburg, Mittel- und Unterdorf 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 m² 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 Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 17**Wohn- und Arbeitszonen**

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für gemischte Nutzungen bestimmt.

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, mässig störende Nutzungen wie Bildung, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen, Kultur/Freizeit, Erholung, Verkauf und Gastronomie. Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den Wohn- und Arbeitszonen ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen. Bei bestehenden Betrieben darf die Nettoladenfläche einmalig um maximal 20% erweitert werden.

³ An der Bauzonengrenze im Gebiet der Spinnerei beträgt der Grenzabstand gegenüber dem Kulturland mindestens 10 m. Dieser Streifen ist als Übergang zum Kulturland mit einheimischen Pflanzen und Sträuchern zu bepflanzen.

⁴ An der Unteren Klosterzelgstrasse beträgt der minimale Wohnanteil in der Zone WA3 50%. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Kultusnutzungen sind im Gewerbegebiet zugelassen.

§ 18

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

Wohnzonen

² Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in den Wohnzonen W3 und W4 nur dann bewilligungsfähig, wenn dadurch mehr als eine Wohneinheit pro Liegenschaft geschaffen wird.

§ 19

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

Erneuerungszone

² Zulässig sind Wohn- und Verkaufsnutzungen, Gastronomie, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² pro Betrieb aufweisen.

³ Der Gemeinderat 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.

Beschlussexemplar, August 2018

Quartiererhaltungszone**§ 20**

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 Gemeinderat Abweichungen von den jeweiligen Baumassen gemäss § 13 BNO bewilligen oder anordnen.

³ Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur Umsetzung.

Arbeitszone I**§ 21**

¹ Die Arbeitszone AI dient dem mässig störenden Gewerbe. Reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht zugelassen.

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 Gemeinderat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten. Eingeschossige Bauten sind nicht zulässig.

⁴ Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

⁵ Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu planen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² 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.

§ 22

¹ In der Arbeitszone Rütene sind gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Dienstleistungen erlaubt. Neuansiedlungen sowie Neubauten und -anlagen müssen mehrheitlich eine hohe Wert-schöpfung 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 m² Nettoladenfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig. Wohnen ist nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

**Arbeitszone
Rütene**

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 381 m ü. M. bewilligt werden. Gestützt auf ein Fachgutachten, das mit dem Baugesuch aufzulegen ist, kann der Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat kann zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen. Die Farb- und Materialwahl der Fassaden ist bewilligungspflichtig.

¹⁰ Der Gemeinderat 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.

§ 23

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.

**Arbeitszone
Kabelwerke**

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 Gemeinderat 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 Gemeinderat erlässt für die Umsetzung der Umstrukturierung einen Gestaltungsplan.

§ 24

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

² Die Bauweise wird im Einzelfall vom Gemeinderat 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 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.

⁴ Die Zone Hallerbauten OeBA-H ist für die Fachhochschule und andere der Ausbildung und Forschung dienenden Nutzungen bestimmt. Bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen sind die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans "VISIONMITTE" betreffend minimaler Nutzungsanteile, Nutzungsanordnung, Stellung der Bauten, Freiräume, Grünflächen, ökologischer Ausgleich, Energie und Parkierung verbindlich.

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

⁶ Die Zone Mülimatt OeBA-M ist für Sportbauten bestimmt. Die entsprechenden Sporthallen haben sich gut in die landschaftliche Situation und in die Topographie einzugliedern. Die Bauten dürfen die maximale Höhenkote von 353 m ü. M. nicht überragen.

⁷ Innerhalb der Zone OeBA-M sind maximal 50 Parkplätze zugelassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist von der Bauherrschaft mit einem Gesamtkonzept Parkierung/Erschliessung der gesamte Platzbedarf für alle Betriebsarten aufzuzeigen.

§ 25

Zone Waffenplatz

¹ 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.

§ 26

Zone Reisezentrum

¹ Die Zone Reisezentrum ZR dient der Entwicklung eines Reisezentrums mit städtebaulicher und urbaner Qualität mit klarem Nutzungsprofil. Das Trasse der römischen Wasserleitung ist im Gestaltungsplan mit Baulinien zu sichern.

² In der Zone Reisezentrum sind folgende Nutzungen, wenn sie in einem Zusammenhang mit dem Reisebetrieb stehen, zulässig: Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf/Gastronomie, Freizeit, betriebsnotwendige Abstellflächen für PW und Wohnen. Wohnnutzungen sind unabhängig vom Reisezentrum möglich. Der Wohnanteil ist im Gestaltungsplan zu regeln.

³ Einkaufszentren und Fachmärkte sind in der Zone Reisezentrum nicht zulässig.

⁴ Die Überbauung hat eine hohe Architekturqualität aufzuweisen. Der Freiraumgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Betriebsnotwendige Abstellflächen für PW der Reisegäste und sonstige Parkieranlagen sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten.

⁵ Im schraffierten Bereich ist die bestehende Baumallee zu schützen und zu erhalten.

⁶ Im Gestaltungsplan sind die Bereiche auszuscheiden, in welchen Hochbauten aufgrund der gemäss NISV und LeV erforderlichen Abstände nicht zulässig sind und in welchen keine empfindlichen Nutzungen zugelassen sind.

§ 27

¹ Die Zone Königsfelden ZK dient der umfassenden Erhaltung, Pflege, Ergänzung und Vermittlung der kulturgeschichtlich und archäologisch bedeutsamen Bauten, Anlagen und Freiräume sowie dem Betrieb der PDAG (Psychiatrische Dienste Aargau AG).

**Zone
Königsfelden**

² Bei der Weiterentwicklung der Zone sind folgende Rahmenbedingungen zwingend zu berücksichtigen:

- a) Für das ganze Areal gilt, abgesehen von den in lit. b) bis c) formulierten Ausnahmen, ein Bauverbot.
- b) Eine allfällige Neubebauung im Bereich des Südflügels des ehemaligen Frauenklosters und auf dem Grundriss des früheren Männerklosters ist unter archäologischen und denkmalpflegerischen Leitlinien möglich.
- c) Die Pflege und Entwicklung der Park- und Freiraumsubstanz hat nach denkmalpflegerischen, archäologischen, museologischen und klinikspezifischen Gesichtspunkten zu erfolgen und ist mittels Parkpflegewerk sicherzustellen. Dabei ist die Vielfalt der Freiraumstrukturen (u. a. Park, Gärten, Potager, Kloster, Kegelbahn, Parkbahn und Spielplatz) zu erhalten und auf der Basis der historisch gewachsenen Substanz weiter zu entwickeln. Für die Vermittlung des römischen und mittelalterlichen Kulturerbes sind zeitlich befristete Bauten und Fahrnisse zulässig.
- d) Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat hauptsächlich über die bestehenden Zufahrten Gaswerkstrasse und Königsfelder-Strasse zu erfolgen.
- e) Das Areal ist für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten und über spezielle Zugänge mit dem übrigen Siedlungsgebiet von Windisch zu vernetzen.

³ Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen sowie privater und öffentlicher Interessen fest.

⁴ Für das Parkpflegewerk gemäss Abs. 2 lit. c) ist der Grundeigentümer zuständig. Er trägt auch die daraus entstehenden Kosten.

**Zone alte
Spinnerei****§ 28**

¹ Die Zone alte Spinnerei ZSp dient der Erhaltung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung.

² Sie ist bestimmt für höchstens mässig störende gewerbliche Nutzungen, Büros, Dienstleistungen und dgl. sowie Wohnungen.

³ Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen derselben, die für die Gesamtanlage wichtig sind, ist nicht gestattet. Um- und Anbauten sind zulässig, soweit sie die charakteristische Bausubstanz nicht beeinträchtigen.

⁴ Die Gebäudenutzung, die erforderliche Anzahl Abstellplätze und weitere Infrastrukturmassnahmen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

§ 29**Zone Kunzareal**

¹ Mit der Zone Kunzareal ZKu soll die Umstrukturierung der industriellen Spinnereibauten in eine gemischte Nutzung mit hoher urbaner Qualität sichergestellt werden.

² Die Zone Kunzareal ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, für Wohnbauten, für Sport und Freizeit, für den Betrieb eines Kleinwasserkraftwerks sowie für öffentliche und kulturelle Nutzungen bestimmt. Für die verschiedenen Nutzungen gelten folgende Vorgaben:

- a) Nettoladenfläche: maximal 3'000 m²
- b) Wohnanteil: mindestens 30 %
- c) Kultur- und Freizeitnutzung: mindestens 5 %

³ Im westlichen Teilgebiet (u.a. Spedition, altes Kesselhaus) und im grossen Mitteltrakt (u.a. Spinnerei III) sind Bauten innerhalb des bestehenden Volumens zulässig, soweit sie die charakteristische und kulturgeschichtlich bedeutsame Bausubstanz nicht beeinträchtigen und sich gut ins Gesamtensemble eingliedern. Es besteht kein Anspruch auf eine Ausdehnung des Volumens. Der Gemeinderat kann eine geringfügige Ausdehnung zulassen, wenn sie zu einer Verbesserung der Gesamtsituation beiträgt.

⁴ Im östlichen Teilgebiet (gelb schraffiert) sind maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Dabei hat die Baustruktur den Übergang von den Industriebauten in die umliegenden, unterschiedlich geprägten Areale zu unterstützen. Die Ausnützungsziffer beträgt für diesen Teilbereich maximal 0.6. Die Neubeschlusse exemplar, August 2018

bauten haben sich sehr gut in die städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

⁵ Das Gesamtkonzept wird im Entwicklungsrichtplan dargestellt, der die Nutzung, die Zuweisung der Parkplätze zu den Nutzungen sowie die Darstellung der Anordnung von zusammenhängenden Grünflächen im Umfang von 15 % der Nettobaufläche enthält.

⁶ Flachdächer sind zu begrünen. Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan werden in einem Gestaltungsplan die zulässige Gesamtnutzung, die Anteile der einzelnen Nutzungsarten und die Anordnung der ökologischen Ausgleichsflächen festgelegt. Die Festlegungen berücksichtigen die Standortverträglichkeit der Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Verkehrserschließung (Kapazität, Immissionssituation, zulässige Parkplätze nach § 56 BNO), der Nachbarschaft zum Auenschutzgebiet, des Städtebaus und der Siedlungsökologie.

⁷ Die maximale Gesamthöhe ist in einer Randzone von 15 m gegenüber der angrenzenden Wohnzonen W2 auf 11 m beschränkt. Für einzelne Gebäudeteile, die aus betriebstechnischen Gründen unerlässlich sind, kann der Gemeinderat in dieser Randzone eine maximale Gesamthöhe bis 15 m bewilligen, sofern dadurch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

§ 30

¹ Die Freihaltezone FZ dient dem Schutz und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und dem ökologischen Ausgleich. Sie ist von allen Hochbauten freizuhalten. Unterniveau- und unterirdische Bauten sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen zulässig. Nicht störende Kleinbauten zur Nutzung und Pflege sind zugelassen.

Freihaltezone

² Nutzung und Pflege haben nach ökologischen Grundsätzen zu erfolgen. Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Umbruch sowie Aufforstung sind nicht gestattet.

Grünzone**§ 31**

¹ Die Grünzone GR dient der Erholung, als Spiel- und Grünanlage, der Gliederung des Baugebiets sowie dem Umgebungsschutz. Sie ist von allen Bauten freizuhalten, die nicht dem Zweck der Zone entsprechen.

² Zulässig sind Spiel-, Aufenthalts- und Erholungseinrichtungen wie z. B. offene Sitzplätze, Veranden, Sitzbänke, ansprechend gestaltete Sichtschutzwände, sickerfähige Plattformen, Garteninstallationen, Spielgeräte und dgl. Einzelne Gebäude mit einer Grundfläche von 15 m² und einer traufseitigen Fassadenhöhe von 3 m, welche zur Pflege und zum Unterhalt der Zone nötig sind, können bewilligt werden.

³ Im "Vorder Chilefeld" sind Familiengärten explizit erlaubt.

⁴ Im „Geisseschache“ sind temporäre Sport- und Freizeitanlässe erlaubt. Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit dem Stadtrat Brugg ein Reglement, welches bezüglich der Bewilligungspraxis von Anlässen den Lebensräumen der Tier- und Pflanzgemeinschaften dieses Gebietes und der angrenzenden Flussauen hohe Beachtung schenkt. Die Bewilligungen werden vom Stadtrat Brugg erteilt. Die vorhandenen Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.

⁵ Die Flächen innerhalb des Wald- und Gewässerabstandes sind nach ökologischen Grundsätzen zu nutzen und zu pflegen. Die Bewirtschaftung hat überwiegend extensiv zu erfolgen.

Familiengartenzone**§ 32**

¹ Die Familiengartenzone FGZ dient der freizeitlichen gartenbaulichen Nutzung. Die Bewirtschaftung erfolgt nach ökologischen Kriterien und fördert die Biodiversität.

² Pro Pächter (Pachteinheit) ist ein Gartenhaus gestattet. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 33

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

**Hochwasserge-
fahrenzonen
1, 2 und 3**

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 hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) auszurichten, im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ₃₀₀ auf das dreihundertjährige 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 Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁸ Der Gemeinderat 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.

3.2 Landwirtschaftszone

§ 34

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.

§ 35

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 Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 36

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

Naturschutzzone

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 Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftern und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

Schutzzone	Schutzziel	Pflegemassnahme, Nutzungsbeschränkungen
MW Magerwiese	Erhaltung und Förderung von seltenen Lebensräumen	- Heuwiese, keine Düngung und Beweidung - bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)
FW Fromentalwiese	artenreiche Heuwiese	- 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. Weiber, Renaturierungsmassnahmen) gestattet
U Uferschutzzone	Erhaltung und Verbesserung der Ufer und der Ufervegetation Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern, Hochwasserschutz	- Extensive Nutzung - Umbruch nicht zulässig

3.4 Überlagernde Schutzzonen

§ 37

¹ Die im Zonenplan bezeichneten archäologischen Schutzzonen dienen dazu, archäologisch herausragende und weitgehend noch intakte Flächen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.

**Archäologische
Schutzzone**

² Der Bereich östlich der Klosterscheune soll soweit möglich von den bestehenden Bauten befreit werden.

³ Bodeneingriffe sind ohne Zustimmung der Kantonsarchäologie grundsätzlich nicht erlaubt. Bei baulichen Massnahmen mit Bodeneingriffen ist zwecks Planungssicherheit vorgängig zum Baugesuch neben der Gemeinde auch mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.

⁴ 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.

§ 38

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

**Gewässerraum-
zone**

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, Hauptarm Geisseschache, Reuss, Spinnereikanal, Süssbach und Dägerlibach gilt die Gewässerraumzone gemäss Zonenplan.

**Naturschutzzone
im Wald****§ 39**

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
Altholzinsel Naturwaldreservate	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P
Naturwaldgemässe Bestockung	Naturwaldgemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit stand- ortheimischen Baumarten, standort- fremde Baumarten mittelfristig entfernen	N
Auslichtung Rin- gelnatter-Buchten	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Periodische Mahd	A
Feucht- und Nass- standort		Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung	W

§ 40**Landschafts-
schutzzone**

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.

²Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 34 Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen, verboten.

³Bestehende 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.

§ 41

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

Auenschutzpark

² Durch die Lenkung der verschiedenen Nutzungen und durch Gestaltungs-massnahmen 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.

**Freihaltegebiet
Hochwasser****§ 42**

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 Absätzen 4, 5 und 6 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.

3.5 Schutzobjekte

§ 43

¹ Die im Zonenplan und im Anhang II BNO bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

Naturobjekte

Naturobjekt	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Hecken- und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich - Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - analog Hecken- und Feldgehölze 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des heutigen Bestandes - siedlungs- und landschaftsprägendes Element 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege auf lange Lebensdauer - bei unumgänglicher Beseitigung und bei natürlichem Abgang am gleichen Ort oder in vergleichbarer Lage ersetzen
Kiesinsel	<ul style="list-style-type: none"> - Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Einfangen und Aussetzen von Tieren und Pflanzen
Aufschluss, Felseninsel, Höhle, Wall	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung der Nagelfluhabstürze erhalten bzw. erweitern - vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder Pioniervegetation schützen
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> - Aussicht freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> - keine aussichtsbehindernden Bauten und bleibende Pflanzungen - Gehölz/Pflanzen periodisch zurückschneiden
Trockenmauern	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensraum für Reptilien 	<ul style="list-style-type: none"> - dürfen gemäss ehemaligen Bestand erweitert werden - regelmässige Kontrolle auf Schäden - schonender Unterhalt, wenn nötig Reparaturarbeiten/ Entbuschen, kein Verfugen

**Bauten unter
kommunalem
Schutz****§ 44**

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

Kulturobjekte**§ 45**

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte (z. B. Brunnen, Grenzsteine usw.) sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

**Wiederherstel-
lungspflicht****§ 46**

¹ Wer ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwaarlosten lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

**Unterhalt und
Pflege der Natur-
schutzzonen und -
objekte****§ 47**

¹ Unterhalt und Pflege der Naturschutzzonen und -objekte sowie allfällige Abgeltungsansprüche der Grundeigentümer bzw. Bewirtschafter werden durch privatrechtliche Vereinbarungen oder Bewirtschaftungsverträge zwischen Kanton bzw. Gemeinde und Bewirtschafter festgelegt und sichergestellt.

3.6 Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 48

¹ Die Spezialzone Mülimatt SM dient Erholungs- und Freizeitnutzungen sowie dem ökologischen Ausgleich.

**Spezialzone
Mülimatt**

² Es sind Erholungs- und Parkanlagen, artenreiche extensive Wiesen, öffentliche Wege für Velos und Fussgänger sowie weitere Nutzungen im Rahmen des ökologischen Ausgleichs zulässig. Das naturnahe Aareufer und die Ufervegetation sind so weit möglich zu erhalten und zu verbessern. Die Zufahrt zur militärischen Übersetzstelle bleibt gewährleistet.

³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 24 RPG. Vereinzelte Bauten für Spiel und Aufenthalt können zugelassen werden.

⁴ Die Zuordnung und Ausgestaltung einzelner Nutzungen sind sorgfältig in die Umgebung einzupassen und haben hohen qualitativen Anforderungen zu genügen.

§ 49

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.

**Spezialzone
Waffenplatz-
Anlagen**

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.

³ Im schraffierten Bereich ist im Herbst jeweils eine temporäre Gewerbeausstellung erlaubt. Für die Gewerbeausstellung ist mit jedem Baugesuch ein Betriebs- und Nutzungskonzept einzureichen. Beim Auf- und beim Abbau bzw. beim Betrieb sind auf die umliegenden Naturwerte Rücksicht zu nehmen.

4. Bauvorschriften

4.1 Erschliessung

§ 50

Benützung von Privateigentum für öffentliche Zwecke

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

² Die Gemeinde 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.

4.2 Technische Bauvorschriften

§ 51

Allgemeine Anforderungen

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

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

§ 52

Beschädigte Bauten und Anlagen

¹ Beschädigte oder zerstörte Bauten und Anlagen müssen innert zwei Jahren wiederhergestellt oder beseitigt werden. Der Gemeinderat ordnet die nötigen Sofortmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer an.

4.3 Wohnhygiene

§ 53

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.

**Ausrichtungen
der Wohnungen**

§ 54

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

**Raummasse,
Fenstergrössen,
Nebenräume**

b) 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, gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen.

§ 55

¹ Der Gemeinderat 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.

**Bezug von
Wohnungen und
Arbeitsräumen**

4.4 Ausstattung

§ 56

Parkierung

¹ Der Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat 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 Gemeinderat ein Mobilitätskonzept verlangen. Das Konzept hat aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Anzahl notwendiger Parkfelder dem Minimalwert gemäss vorstehender VSS-Norm angenähert werden kann.

⁷ Im Bahnhofareal wird die maximale Parkplatzzahl im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens, gestützt auf das Parkierungskonzept, festgelegt.

⁸ Die durch die Zone Kunzareal erzeugte Verkehrsmenge darf die Dorfstrasse maximal mit 1'300 Fahrzeugen im Tagesdurchschnitt belasten. Die Beschränkung der Fahrtenzahl ist mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Grundbuchanmerkung zu Lasten der Parzellen in der Zone Kunzareal festzulegen. Für das Kunzareal ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ein Parkierungskonzept zu erstellen sowie das Verfahren zur Messweise und zur Kontrolle der erzeugten Fahrtenzahlen festzulegen. Bei einer Überschreitung sind verbindliche Massnahmen vorzusehen. Öffentlich genutzte Parkplätze und Angestelltenparkplätze sind zu bewirtschaften.

⁹ In der Zone Reisezentrum wird die Grösse der betriebsnotwendigen Abstellflächen für Personenwagen der Reisegäste durch den Gemeinderat festgelegt.

¹⁰ In der Zone Campus und in der Zone Hallerbauten 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 %

§ 57

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

**Anordnung
Parkierung**

**Autoarme und
autofreie Nutzun-
gen****§ 58**

¹ In den Zonen B und C ist für Bewohner und Beschäftigte eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss § 56 Abs. 5 BNO möglich.

² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme und autofreie Nutzungen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Händen 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 Gemeinderat entweder die Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkfelder gemäss § 56 Abs. 5 BNO oder die Leistung einer Ersatzabgabe.

**Abstellplätze für
Zweiradfahrzeuge****§ 59**

¹ Für Zweiradfahrzeuge sind an zweckmässigen Lagen genügend gedeckte Abstellplätze bereitzustellen.

**Abstellplätze für
Kinderwagen****§ 60**

¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und dgl. vorzusehen.

§ 61

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

***Kinderspielplätze
und Spielflächen***

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.

§ 62

¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen.

Abfallanlagen

5. Schutzvorschriften

5.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 63

**Grundsatz
Ortsbildschutz**

¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Wohn-, Arbeitsplatz-, städtebauliche- und landschaftliche Qualität erreicht wird. Im Übrigen gilt § 42 BauG.

§ 64

**Vollzug
Ortsbildschutz**

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild nach folgenden 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 Zentrum-, Kern-, Quartiererhaltungs- und Erneuerungszonen sowie mit erheblichen Auswirkungen auf ihre Umgebung (z. B. Verkehr) sind möglichst vor Beginn der Projektierung beim Gemeinderat anzuzeigen.

³ Der Gemeinderat 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.

§ 65

¹ Innerhalb der archäologischen Schutzzonen ist bei baulichen Massnahmen mit Bodeneingriffen ist zwecks Planungssicherheit vorgängig zum Baugesuch neben der Gemeinde auch mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.

**Archäologische
Schutzzonen**

² Für die Planung und Realisierung von Bauten gilt das Prinzip des "Bauens über den Ruinen". Insbesondere sind

- Tiefbauten und Untergeschosse nach Möglichkeit zu beschränken.
- 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.

§ 66

¹ In der Umgebung von Schutzobjekten kann der Gemeinderat die zonengemässen Gebäudemasse beschränken, störende Bauteile untersagen sowie weitergehende Auflagen zur Gestaltung machen.

**Umgebungs-
schutz**

§ 67

¹ Der Einwohnerrat erlässt für die Bewilligung von Aussenwerbungen wie Plakaten, Firmenanschriften und dergleichen ein Reglement.

Reklamen

§ 68

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

Dachgestaltung

² Bei Erreichen der Vollgeschosszahl darf die Kniestockhöhe maximal 1.2 m betragen. Ist die zulässige Vollgeschosszahl nicht erreicht, kann der Gemeinderat 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 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Ab einer Grünflächengrösse von 200 m² ist ein ökologisches Konzept einzureichen, das mindestens 20 % ökologisch höherwertige Flächen aufweist. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind begehbbare 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 sind auf das nötigste zu beschränken. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen.

² Der Umgebungsplan bildet einen zwingenden Bestandteil des Bauprojekts. Der Gemeinderat 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 und Lärmschutzeinrichtungen sind in der Gestaltung auf das Quartierbild abzustimmen.

² Der Gemeinderat kann für Stützmauern statische Berechnungen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen und eine Bepflanzung anordnen.

5.2 Umwelt

Lärmschutz

§ 71 ¹ Der Gemeinderat 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.

***Versickerung
und Einleitung
in Gewässer***

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 Gemeinderat regelt die Details in einem Reglement.

§ 73

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

Ökologie

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

6. Definitionen

6.1 Ausnützung

§ 74

Ausnützungsziffer

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

§ 75

Grünflächenziffer

¹ Der Gemeinderat 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 Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten oder bei besonderer Lärmbelastung einen reduzierten Wohnanteil bewilligen.

6.2 Abstände

§ 77

Näherbau

¹ 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.

6.3 Gewerbe

§ 79

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.

Gewerbe

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

¹ Die Nettoladenfläche entspricht dem Begriff Verkaufsfläche gemäss der VSS-Norm SN 640 281.

Nettoladenfläche

6.4 Arealüberbauung

§ 81

¹ Bei Arealüberbauungen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.

Arealüberbauung

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

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

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

7. Vollzug und Verfahren

§ 82

Vollzug

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

² Der Gemeinderat 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 Gemeinderat kann des Weiteren Fachleute beiziehen.

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

§ 83

Reglemente

¹ Für den Vollzug der BNO können zusätzlich Reglemente erlassen werden.

§ 84

Fachgutachten

¹ Der Gemeinderat 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 Gemeinderat 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

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

Sicherstellung

² Die Sicherstellung ist vor Baubeginn zu leisten.

8. 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

¹ Durch diese BNO werden aufgehoben:

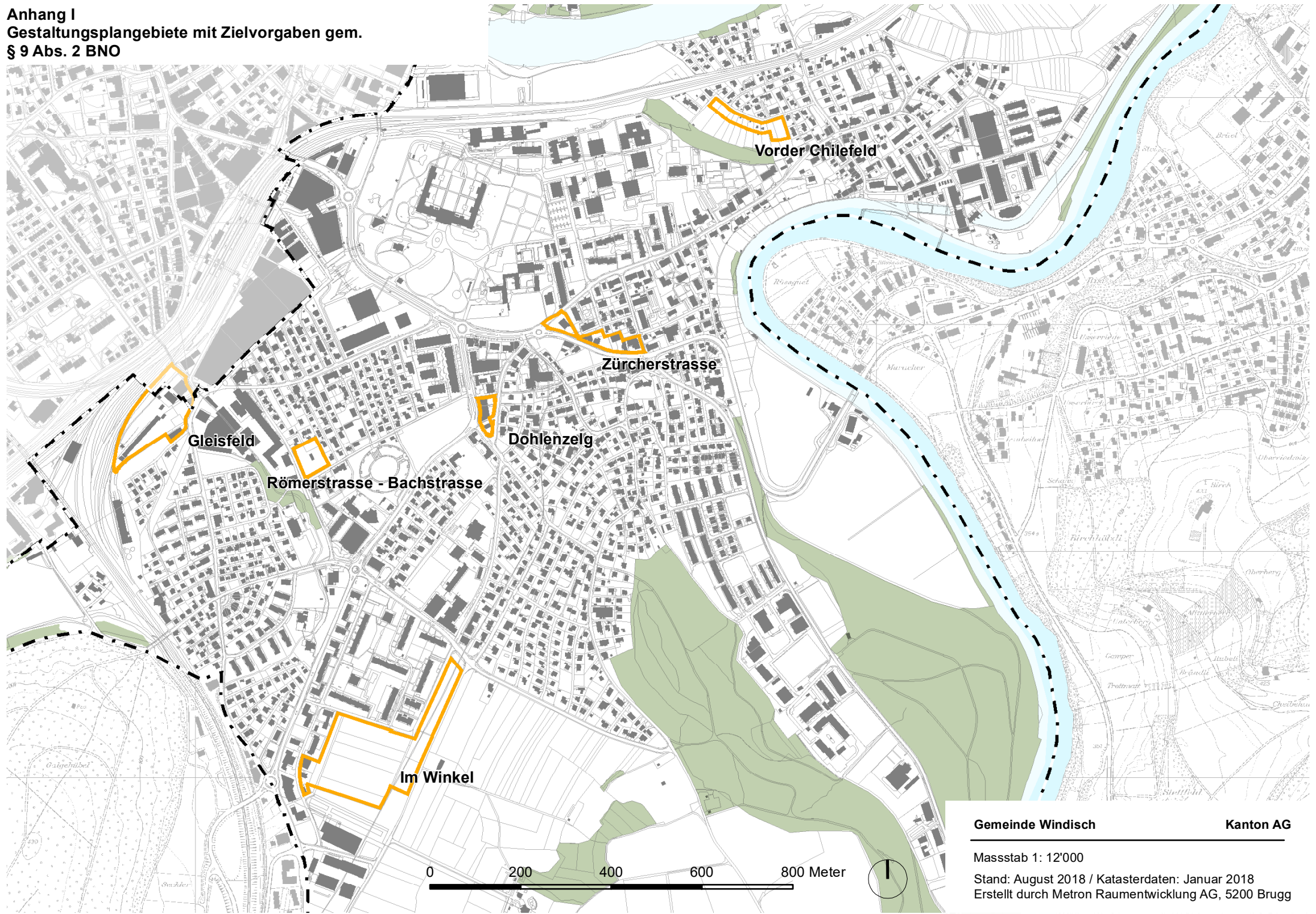
- a) Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Windisch vom 19. Juni 1995 (inkl. Teiländerungen)
- b) Der Zonenplan der Gemeinde Windisch vom 19. Juni 1995 (inkl. Teiländerungen)

Anhang I

Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete gemäss § 9 Abs. 2 BNO

Gebiet	Zielvorgaben
Im Winkel	Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für eine städtebaulich und architektonisch besonders gute Überbauung dieser Siedlungslücke (unter Beachtung der archäologischen Besonderheiten). Angestrebt wird eine Wohnnutzung bzw. im südlichen Arealteil eine Mischnutzung, die durch eine dichte und durchgrünte Überbauung mit einem klaren Siedlungsabschluss umgesetzt wird. Die Wohnnutzung ist mit der Gewerbenutzung abzustimmen, der minimale Wohnanteil ist auf 60% festgelegt. Die Quartierentwicklung hat sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren. Zur Qualitätssicherung ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Teilgestaltungspläne sind nicht zulässig.
Römerstrasse-Bachmattstrasse	Mit dem Gestaltungsplan müssen eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, eine zweckmässige Erschliessung sowie Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet werden. Der Eingliederung ins bestehende Quartier und dem Umgebungsschutz des Amphitheaters ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
Zürcherstrasse	Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung gewährleistet werden, die den Strassenraum fasst und den Zentrumsbereich von Windisch erweitert. An zweckmässiger Lage sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen und über die Kantonsstrasse erschliessen, soweit verkehrstechnisch machbar, zu lassen.
Dohlenzelg	Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung gewährleistet werden, die den Strassenraum fasst und den Zentrumsbereich von Windisch erweitert. An zweckmässiger Lage sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
Vorder Chilefeld	Mit dem Gestaltungsplan muss eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung gewährleistet werden, die einen qualitätvollen Siedlungsrand bildet. Der Eingliederung in das bestehende Quartier und in die Topografie sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
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



Gemeinde Windisch **Kanton AG**
Masstab 1: 12'000
Stand: August 2018 / Katasterdaten: Januar 2018
Erstellt durch Metron Raumentwicklung AG, 5200 Brugg

Anhang II: Naturobjekte gemäss § 43 BNO

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
1.11.2.1	Kiesinsel	Aare-Reuss-Mündungsgebiet
2.12.1.1	Fels, Aufschluss	Mülligerstrasse, bei Unterer Gipsmühle
2.12.1.2	Fels, Aufschluss	Mülligerstrasse, oberhalb Veloweg
2.12.1.3	Fels, Aufschluss	Tschämbele, Mülligerstrasse
2.12.1.4	Fels, Aufschluss	Tschämbele, unterhalb Kreuzhalden
2.12.1.5	Fels, Aufschluss	Im Wald, Ecke Hölzliweg (Hausen)
2.12.1.6	Fels, Aufschluss	Grünenrai, unterhalb Waldstrasse
2.23.1.1	Weiher	Fröschegräben, Rüssschachen
2.23.1.2	Weiher	Aarespitz, nahe östlich von ARA
2.23.1.3	Weiher	Rüssschachen / Matteschache
2.23.1.4	Weiher	Rüssschachen / Matteschache
2.23.1.5	Weiher	Mülimatt
2.23.1.6	Weiher	Geissenschachen nordost
2.23.1.7	Weiher	Geissenschachen nordost
2.23.2.1	Tümpel	Aareschachen
2.23.2.2	Tümpel	Aareschachen
2.23.2.3	Tümpel	beim Bauamt Stangenbünt
2.23.2.4	Tümpel	Bezirksschule
2.23.2.5	Tümpel	Grünenrai
2.23.2.6	Tümpel	Grünenrai, an Waldstrasse
2.23.2.8	Tümpel	Schwingrüti
2.41.1.1	Besonderer Waldrand	Aareschachen
2.41.1.2	Besonderer Waldrand	Chapf, Chalch, Lindhofstrasse
2.41.1.4	Besonderer Waldrand	Im Wald, Südseite
2.41.1.5	Besonderer Waldrand	Tschämbele/ Oelacher, Westflanke
2.42.1.1	Feldgehölze	Geissenschachen
2.42.1.2	Feldgehölze	Aareschache/ Kirchenfeld/ Aareschache
2.42.1.3	Feldgehölze	Geissenschachen
2.42.1.4	Feldgehölze	Mülimatt, Gaswerkstrasse
2.42.1.5	Feldgehölze	Mülimatt
2.42.1.6	Feldgehölze	Büel
2.42.1.7	Feldgehölze	Zufahrt Königsfelden
2.42.1.8	Feldgehölze	Vorder Chilefeld / Friedhofsnahe
2.42.1.9	Feldgehölze	Spinnereikanal
2.42.1.10	Feldgehölze	Reusshang Risi
2.42.1.13	Feldgehölze	Bahndämme Rütönen-SBB-Areal, Ost
2.42.1.14	Feldgehölze	Werkhofstrasse
2.42.1.15	Feldgehölze	Werkhofstrasse
2.42.1.16	Feldgehölze	Werkhofstrasse
2.42.1.20	Feldgehölze	Heumatten
2.42.1.23	Feldgehölze	Heumatten
2.43.1.2	Hecke	Geissenschachen Ost
2.43.1.3	Hecke	Mattenschachen
2.43.1.4	Hecke	Stangebünt, Werkhof
2.43.1.6	Hecke	Matteschache

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
2.43.1.8	Hecke	Stangenbünt
2.43.1.9	Hecke	Schachenweg
2.43.1.11	Hecke	Schachenweg, Stangenbünt
2.43.1.12	Hecke	Bahndamm Stahlrain
2.43.1.13	Hecke	Königsfelden/ Unterführung Bahn
2.43.1.17	Hecke	Breite Königsfelden
2.43.1.20	Hecke	Mülligerstrasse / Zürcherstrasse
2.43.1.23	Hecke	Fahrguet/ Oststeite Zürcherstrasse
2.43.1.25	Hecke	Untere Rütene
2.43.1.26	Hecke	Untere Reutenenstrasse
2.43.1.27	Hecke	Bärlisgrueb (kath. Kirche/ Migros)
2.43.1.28	Hecke	Schule Dohlenzelg
2.43.1.30	Hecke	Weiermatt
2.43.1.40	Hecke	Heumatte, Parkplatz Schwimmbad
2.43.1.42	Hecke	oberhalb Schwimmbad
2.43.1.43	Hecke	Lindhof
2.43.1.44	Hecke	Mülligerstrasse
2.43.1.46	Hecke	Heumatte, Grenze Hausen
2.43.1.47	Hecke	Friedhof Windisch
2.43.1.48	Hecke	Grünenrai, Lindreben, Lindhof Lindhof, weiter oberhalb Schwimmbad
2.43.1.49	Hecke	
2.44.1.2	Einzelbaum	Geisseschachen Nord
2.44.1.7	Einzelbaum	Geisseschachen Nord
2.44.1.9	Einzelbaum	Geisseschachen Mitte
2.44.1.10	Einzelbaum	Geisseschachen Mitte
2.44.1.11	Einzelbaum	Geisseschachen Süd
2.44.1.13	Einzelbaum	Geisseschachen Süd
2.44.1.15	Einzelbaum	Mülimatt, Aareufer
2.44.1.18	Einzelbaum	Spielplatz Schachenweg
2.44.1.30	Einzelbaum	Unterwindisch, Restaurant Kurve
2.44.1.37	Einzelbaum	Quartier Unterwindisch
2.44.1.38	Einzelbaum	Spinnereiareal
2.44.1.44	Einzelbaum	Kirchgemeindehaus
2.44.1.45	Einzelbaum	Campus Forum
2.44.1.47	Einzelbaum	Spinnereikanal
2.44.1.60	Einzelbaum	Königsfelden
2.44.1.61	Einzelbaum	Areal Haller-Bauten
2.44.1.62	Einzelbaum	Areal Haller-Bauten
2.44.1.64	Einzelbaum	Scheuergasse, Breiti
2.44.1.65	Einzelbaum	Scheuergasse, Breiti
2.44.1.69	Einzelbaum	Areal Haller-Bauten
2.44.1.70	Einzelbaum	Areal Haller-Bauten
2.44.1.76	Einzelbaum	Kreisel Zürcherstrasse
2.44.1.77	Einzelbaum	Areal Haller-Bauten, Arenafussweg
2.44.1.84	Einzelbaum	Hauserstrasse
2.44.1.94	Einzelbaum	Lindhofstrasse, Scheuerrain
2.44.1.98	Einzelbaum	Lindhofstrasse
2.44.1.100	Einzelbaum	Siedlung Römerhof
2.44.1.101	Einzelbaum	Lindhofstrasse/Oelackerstrasse
2.44.1.103	Einzelbaum	Siedlung Römerhof

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
2.44.1.104	Einzelbaum	Fahrguet
2.44.1.123	Einzelbaum	Klosterzelg, Römerstrasse 15
2.44.1.124	Einzelbaum	Römerstrasse, Kindergarten
2.44.1.126	Einzelbaum	Klosterzelg, Römerstrasse 15
2.44.1.136	Einzelbaum	Rütene, Ringstrasse
2.44.1.140	Einzelbaum	Kath. Kirche, Hauserstrasse
2.44.1.142	Einzelbaum	Kath. Kirche, Hauserstrasse
2.44.1.145	Einzelbaum	Klosterzelg, Bachmattstrasse
2.44.1.150	Einzelbaum	Klosterzelg, Süssbach
2.44.1.153	Einzelbaum	Brücke Habsburgstrasse
2.44.1.154	Einzelbaum	Brücke Habsburgstrasse
2.44.1.157	Einzelbaum	Schulhaus Dohlenzelg
2.44.1.161	Einzelbaum	Kaiserwiese
2.44.1.164	Einzelbaum	Chapf, Dohlenzelgstrasse
2.44.1.166	Einzelbaum	Rütene, HPS
2.44.1.174	Einzelbaum	Kornfeld, Williweg
2.44.1.185	Einzelbaum	Kornfeld, Süssbach
2.44.1.188	Einzelbaum	Kornfeld, R.-strasse
2.44.1.191	Einzelbaum	Dägerli, Sportplatz
2.44.1.194	Einzelbaum	Dägerli, Sportplatz
2.44.1.195	Einzelbaum	Dägerli, Werkhof
2.44.1.196	Einzelbaum	Dägerli, Werkhof
2.44.1.200	Einzelbaum	Dägerli, Lindrebe
2.44.1.201	Einzelbaum	Heumatte
2.44.1.202	Einzelbaum	Lindhof
2.44.1.205	Einzelbaum	Pfaffenacher
2.44.1.207	Einzelbaum	Lindrebe
2.44.1.208	Einzelbaum	Lindrebe
2.44.1.209	Einzelbaum	Lindhof/ Mülligerstrasse
2.44.2.6	Baumgruppe	Geissenschachen Mitte
2.44.2.7	Baumgruppe	Aareufer Geissenschachen Ost
2.44.2.11	Baumgruppe	Garten Rest. Kurve
2.44.2.15	Baumgruppe	Dorfstrasse, Rest. Löwen
2.44.2.25	Baumgruppe	Chänzeli
2.44.2.26	Baumgruppe	Spinnereikanal, ehemals 2.5.14
2.44.2.27	Baumgruppe	Spinnereiareal
2.44.2.28	Baumgruppe	Spinnereiareal
2.44.2.30	Baumgruppe	Areal Haller-Bauten, bei Campus-Treppen
2.44.2.34	Baumgruppe	Areal Haller-Bauten
2.44.2.35	Baumgruppe	Areal Haller-Bauten
2.44.2.39	Baumgruppe	Restaurant Sonne
2.44.2.43	Baumgruppe	Reutenenstrasse, ehem. Rest. Brunnegg
2.44.2.49	Baumgruppe	Amphitheater
2.44.2.50	Baumgruppe	Amphitheater
2.44.2.56	Baumgruppe	Dohlenzelgstrasse
2.44.2.58	Baumgruppe	neben Pappelrondell bis Kirche Sohrenmatte, Jugendtreff, Schützenhaus
2.44.2.84	Baumgruppe	Schützenhaus
2.44.2.85	Baumgruppe	Schützenhaus
2.44.2.86	Baumgruppe	Lindeli, Lindhofstrasse

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
2.44.2.87	Baumgruppe	Lindhof
2.44.2.88	Baumgruppe	Lindhof
2.44.2.89	Baumgruppe	Lindhof
2.44.2.90	Baumgruppe	Badiwiese
2.44.2.92	Baumgruppe	Hauserstrasse Trottoir
2.44.2.93	Baumgruppe	Platz Zürcherstrasse- Hauserstrasse
2.44.3.2	Baumreihen, Alleen	Geissenschachen Mitte
2.44.3.4	Baumreihen, Alleen	Baumreihen Kunzareal Nord
2.44.3.6	Baumreihen, Alleen	Kanalstrasse
2.44.3.7	Baumreihen, Alleen	Spitzmattstrasse
2.44.3.9	Baumreihen, Alleen	Baumreihen Parkplatz Ländestrasse
2.44.3.10	Baumreihen, Alleen	Baumreihen ref. Pfarrhaus
2.44.3.12	Baumreihen, Alleen	Campus Forum
2.44.3.15	Baumreihen, Alleen	Ref. Kirche
2.44.3.17	Baumreihen, Alleen	Schulhaus Dorf
2.44.3.18	Baumreihen, Alleen	Spinnereikanal
2.44.3.20	Baumreihen, Alleen	Spinnereikanal
2.44.3.21	Baumreihen, Alleen	Bosserthaus
2.44.3.22	Baumreihen, Alleen	Baumreihen Spinnerei Kunz
2.44.3.23	Baumreihen, Alleen	Fussweg Brücke Unterwindisch
2.44.3.24	Baumreihen, Alleen	Schulhaus Dorfstrasse
2.44.3.25	Baumreihen, Alleen	Campus Forum
2.44.3.28	Baumreihen, Alleen	Technikum Windisch
2.44.3.30	Baumreihen, Alleen	Dohlenzelgstrasse
2.44.3.32	Baumreihen, Alleen	Hauserstrasse
2.44.3.33	Baumreihen, Alleen	Dohlenzelgstrasse
2.44.3.36	Baumreihen, Alleen	Amphitheater
2.44.3.38	Baumreihen, Alleen	Platanenreihen Bezirksschulhaus
2.44.3.39	Baumreihen, Alleen	Schulhaus Dohlenzelg
2.44.3.40	Baumreihen, Alleen	Klosterzelg, Süssbach
2.44.3.41	Baumreihen, Alleen	Schulhaus Reutenen
2.44.3.45	Baumreihen, Alleen	Kaiserwiese
2.44.3.54	Baumreihen, Alleen	Schützenhausweg Dägerli, Brackrütistrasse, Fussball- platz, Sportplatz
2.44.3.55	Baumreihen, Alleen	
2.44.3.60	Baumreihen, Alleen	Weg Schwimmbad
2.44.3.61	Baumreihen, Alleen	Parkplatz Schwimmbad West
2.44.3.65	Baumreihen, Alleen	Amphiwiese
2.44.3.66	Baumreihen, Alleen	Hauserstrasse Bushaltestelle
2.44.3.67	Baumreihen, Alleen	Hauserstrasse Mittellinie
2.44.3.68	Baumreihen, Alleen	Zürcherstrasse Trottoir
2.44.3.69	Baumreihen, Alleen	Zürcherstrasse Mittellinie
2.44.3.70	Baumreihen, Alleen	Stangebünt
2.44.3.72	Baumreihen, Alleen	Platz kath. Kirche
3.21.3.1	Trockenmauer	Lindreben
3.21.3.2	Trockenmauer	Lindhof
3.21.3.3	Trockenmauer	Tschämbele
3.21.3.4	Trockenmauer	Lindreben
3.21.3.5	Trockenmauer	Scheuerrain 1
3.21.4.1	Aussichtspunkt	Rüskänzeli
3.21.4.2	Aussichtspunkt	Rebengässli

Inventar Nr.	Objekt	Flurname
3.21.4.3	Aussichtspunkt	Rüss-Spitz, beim Bunker
3.21.4.4	Aussichtspunkt	Park Königsfelden, Terrasse bei Heizwerk
3.21.4.5	Aussichtspunkt	Lindeli
3.21.4.6	Aussichtspunkt	Reservoir Chapf
3.21.4.7	Aussichtspunkt	Lindhof- und obere Chapfstrasse bis Lindhof
3.21.4.8	Aussichtspunkt	Lindhof
3.21.4.9	Aussichtspunkt	Waldweg zwischen Im Wald und Oelacker
3.21.4.10	Aussichtspunkt	Weg oberhalb Badi und Heumatten
3.21.4.11	Aussichtspunkt	Weg beim Scheibenstand
3.21.4.12	Aussichtspunkt	oberer Tagrain
3.21.4.13	Aussichtspunkt	Grünenrai, Spitzkehre Waldstrasse

Kulturobjekte gemäss § 45 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	Felsenkeller Scheuerrain 1		
3.21.1.1	Gipsmühle	Untere Gipsmühle, Schwingrüti		
3.21.1.2	Sodbrunnen	Schachenweg		
3.21.1.3	Brunnen	Dorfstrasse "Lochbuur" (bei Rest. Kurve)		
3.21.1.4	Brunnen	Ländestrasse		
WIN934B	Brunnen (1868)	Ländestrasse, bei Nr. 4		965
3.21.1.6	Brunnen	Springbrunnen Tierpark Königsfelden		
3.21.1.7	Brunnen	Ref. Kirche		
3.21.1.9	Brunnen	Friedhof Nord		
3.21.1.10	Brunnen	Dorfstrasse, vis-à-vis Bossartscheune		
WIN934A	Dorfbrunnen (1857)	Dorfstrasse, gegenüber Nr. 25		1866
3.21.1.12	Brunnen	Haupteingang Königsfelden		
3.21.1.13	Brunnen	Königsfelden		
3.21.1.14	Schürhofbrunnen	Scheuergasse		
WIN934D	Schürhof-Brunnen (18. Jh., Kopie)	Scheuergasse		2799
3.21.1.15	Lorenzwasserrad	FHNW im Areal der Hallerbauten		
3.21.1.18	Brunnen	bei Gasthof Sonne		
WIN934C	Brunnen (19. Jh.)	beim Gasthof zur Sonne		787
3.21.1.19	Brunnen	Alters- und Pflegeheim		
3.21.1.20	Brunnen	Gemeindehaus		
3.21.1.22	Brunnen	Zürcherstrasse, Fahrgut		
3.21.1.23	Bärenbrunnen	Oberburg		
WIN934E	Bärenbrunnen (1684)	Scheuerrain / Lindhofstrasse		752
3.21.1.24	Brunnen	Schulanlage Rütönen		
3.21.1.26	Brunnen	Schulhaus Dohlenzelg (mit Handballerplastik)		
3.21.1.27	Brunnen	Coop-Center		
3.21.1.30	Brunnen	Waldhaus Dägerli		
3.21.1.32	Muschelkalkbrunnen	Rastplatz beim Schwimmbad Heumatten		
3.21.1.33	Brunnenhaus	Heilpädagogische Schule		
3.21.1.34	Archimedesschraube	Mülimatt		
3.21.1.35	Kleinpflaster befestigtes Strassenstück	Steilstück Florasteig 3.31.1.14		
3.21.1.36	Muschelkalksteinen befestigte Bachsohle	Sohlenpflasterung Süssbach		
3.21.1.37	Brunnen aus Kalkstein	Dorfstrasse, Einfahrt zur Chlosterschür		
3.21.2.1	Grenzsteine	Reutenenstrasse, bei ehem. Rest. Brunegg		
3.21.2.2	Grenzsteine	Reutenenstrasse, bei ehem. Rest. Brunegg		
3.21.2.3	Grenzsteine	Unterwerkstrasse, SBB Areal		
3.21.2.4	Grenzsteine	Unterwerkstrasse, Westseite		
3.21.2.5	Grenzsteine	Tannwald Hausen, Hunziker Areal		
3.21.2.6	Grenzsteine	Unterwerkstrasse, Abzweig Waldstrasse		
3.21.2.7	Grenzsteine	Eebrunne Hausen, Lindhof		
3.21.2.8	Grenzsteine	Eebrunne Hausen, Lindhof		
3.21.2.9	Grenzsteine	Eebrunne Hausen, Lindhof		

Inventar Nr.	Objekt	Flurname / Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
3.21.2.10	Grenzsteine	Eebrunne Hausen, Lindhof, Im Wald		
3.21.2.11	Grenzsteine	Lindhofstr., Ecke Hölzliweg Hausen, Im Wald		
WIN947B	Grenzstein (1680)	Lindhofstrasse / Hölweg (658777/257240)		1752
3.21.2.12	Grenzsteine	Sunnhalde, Hölzliweg Hausen, Im Wald		
WIN947A	Grenzstein	Hölweg, am Waldrand (658711/257142)		1749
3.21.2.13	Grenzsteine	Hölzli Hausen, Oelacher		
3.21.2.14	Grenzsteine	Hölzli Hausen, Oelacher		
3.21.2.15	Grenzsteine	Oelacher, Oberi Chüeweid Hausen		
WIN947C	Grenzstein	Ölacher (659069/256870)		1747
3.21.2.16	Grenzsteine	Mülligerstrasse, Querung Tschämbelebach		
3.21.2.17	Grenzsteine	Gaswerkstrasse, Ecke Aarefussweg		
3.21.2.18	Grenzsteine	Hauserstrasse, Tankstelle Knecht		
3.21.2.19	Grenzsteine	Hauser-/Hauptstrasse, Garage Knecht		
3.21.2.20	Grenzsteine	Ende Schützenhausweg, Geerenweg		
3.21.2.21	Grenzsteine	Ende Lilienstrasse (Hausen)		

Anhang III

Objekte unter kantonalem Denkmalschutz

Nr. (blau im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.- Nr.
WIN001	Röm. Amphitheater Vindonissa	Klosterzelg	0	1807
WIN002	Röm. Badeanlage (2./3. Jh. n. Chr.)	im Friedhof	1527	1453
WIN003	Röm. Wasserleitung	Keller Altersheim Windisch, Lindhofstr.	1717	2496
WIN004	Ehem. Klosterkirche Königsfelden	Königsfelden	264	869
WIN005	Königsfelden, Agneskapelle	Königsfelden	267	869
WIN006	Königsfelden, ehem. Hofmeistereei	Königsfelden	258	869
WIN007	Königsfelden, ehem. Franziskanerkloster	Königsfelden	260-263	869
WIN008	Königsfelden, ehem. Gästeflügel	Königsfelden	259	869
WIN009	Königsfelden, Hauptbau Psychiatrische Klinik	Königsfelden	241-244 248-250	869
WIN010	Ref. Pfarrkirche	Dorfstrasse	85	907
WIN011	Klostertscheune (1744)	Königsfelden	265, 266	869
WIN012	Parkanlage der Psych. Klinik Königsfelden (1872)	Königsfelden		869
WIN013	Westtor des röm. Legionslagers	Areal der psych. Klinik Königsfelden		869
WIN014	Nordtor des röm. Legionslagers	Areal der psych. Klinik Königsfelden		869
WIN015	Thermen des röm. Legionslagers	Areal der psych. Klinik Königsfelden und angrenzende Parz.		869, 2654
WIN016	Ehem. Gasthaus zum Bären (Fahrtgut) (1636)	Fahr	124	2797
WIN017	"Amtsscheune" Lindhof (1708)	Lindhofstrasse	190	1760
WIN018	Spinnereigebäude I	Alte Spinnerei 1	22	2918
WIN019	Spinnereigebäude II	Alte Spinnerei 2	21	2917
WIN020	Ehem. Fabrikenschulhaus der Spinnerei (um 1830)	Alte Spinnerei 5	23	1070
WIN021	Werkstatt zur Spinnerei Kunz (1843)	Alte Spinnerei 3	24	1070
WIN022	Fabrikantenvilla "Gutmannshaus" (1838)	Alte Spinnerei 5	angebaut an Nr.22	2896
WIN023	Reservoir Chapf, Schieberhaus (1898/1939)	Lindhofstrasse		206
WIN024	Römerstrasse und Hauserstrasse, Römischer Gebäudekomplex Fehlmannmatte	Römerstrasse und Hauserstrasse		651, 781, 1724, 1721, 1722, 1925, 1638
WIN025	Dorfstrasse 23, Römische Offiziersküche	Dorfstrasse 23 (Römerblick)		895.01 - 895.09
WIN026	Wallweg, via et porta praetoria	Wallweg (Spillmannwiese)		2965
WIN027	Vindonissa und Königsfelden, Römische und mittelalterliche Wasserleitung	von Windisch nach Hausen auf einer Länge von 2,4 Km		s. Einzelverfügungen

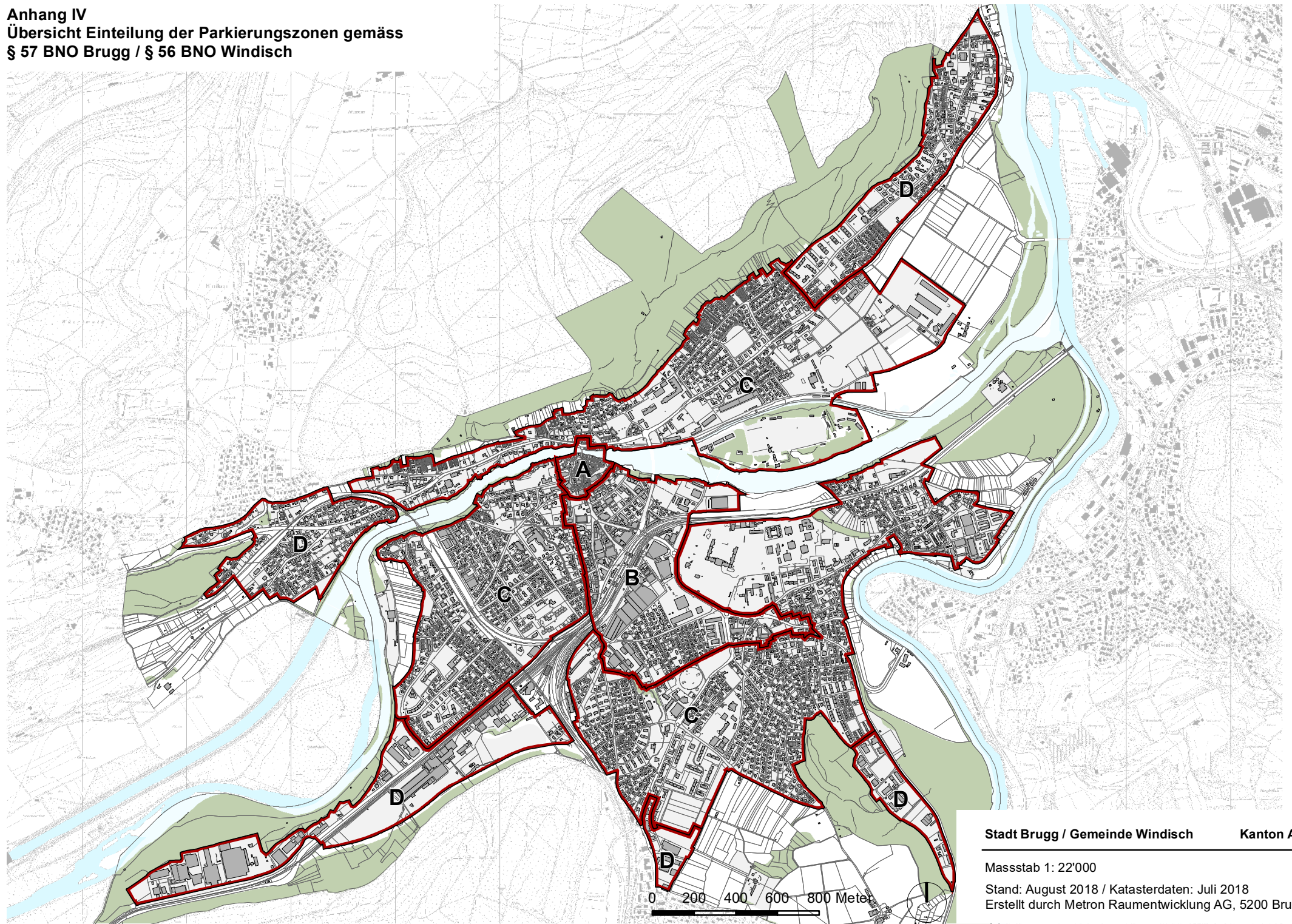
Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO

Nr. (roter Punkt im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.- Nr.
WIN901	Schulhaus (1888)	Dorfstrasse	96	898
WIN902	Turnhalle (1911-12)	Dorfstrasse	411	898
WIN903	Altes Schulhaus (1790/93, mit älterem Kern: ehem. Beinhauskapelle)	Dorfstr.29	86	906
WIN904	Höhere Technische Lehranstalt HTL (1964-68)	Klosterzelgstrasse	1256, 1257, 1258	1883
WIN909	Direktorenvilla der Spinnerei (1921)	Dorfstrasse 60	509	2763
WIN910A	Kosthaus 1 (1837)	Kanalstrasse 2-10	6, 1918- 1920	2911, 2920- 2922
WIN910B	Kosthaus 2 (1875)	Kanalstrasse 18-24	4, 1959- 1961	2905, 2955- 2957
WIN910C	Kosthaus 3 (1865-66)	Kanalstrasse 26-32	3, 1991- 1993	2969- 2972
WIN910D	Kosthaus 4 (1866)	Kanalstrasse 34-40	1, 2003- 2005	2904, 2975- 2977
WIN911	Wohlfahrtshaus der Spinnerei Kunz (1865, 1918/19)	Dorfstrasse 80	25	1215
WIN912	Verwaltungsgebäude der Spinnerei (1917)	Dorfstrasse 69	492	1057
WIN913A	Elektrowerkstatt (1865)	Spinnereiareal	15	3025
WIN913B	Neues Turbinenhaus (1917)	Spinnereiareal	486	2906
WIN913C	Diesellokal (1891)	Spinnereiareal	14	3025
WIN913D	Transformatorstation (1919)	Spinnereiareal	500	2906
WIN913E	Feuerwehrmagazin (1920)	Spinnereiareal	510	2916
WIN914	Reuss-Wehr (1928)	Unterwindisch		209
WIN915	Wohnhaus (1912, über älterem Ladenlokal)	Ländestrasse 16	38	975
WIN916	Wohnhaus (1834)	Ländestrasse 18	1510	2691
WIN917	Wohnhaus (um 1600)	Ländestrasse 20	36	979
WIN918	Wohnhaus (um 1600)	Ländestrasse 8B, C	42B, C	1641
WIN919	Wohnhaus (1706, Kern älter)	Dorfstrasse 64	56	1853
WIN921	Wöschhüsli (1825)	Dorfstrasse	57	2725
WIN922	Bossarthaus (1801)	Dorfstrasse 25	2151	2796, 3136
WIN923	Wohnhaus (spätes 18. Jh.)	Schürhof, Dorfstrasse 16	105	2799
WIN924	Bäuerlicher Vielzweckbau (1877)	Schürhof, Dorfstrasse 14	108	2799
WIN925	Gasthof zur Sonne (1822)	Zürcherstrasse 44	138	787
WIN926	Restaurant zur Waage (um 1819)	Zürcherstrasse 15	144	771
WIN927	"Holländerhaus" (1602, um 1800)	Scheuerrain 5, 7	174 A	1886
WIN928	Bäuerlicher Vielzweckbau (Schatzmann-Haus) (1646, spätes 18. Jh.)	Lindhofstrasse 20	164	728
WIN929	Kath. Pfarrkirche St. Maria (1963-65)	Hauserstrasse	1242	642
WIN930	Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg (1957)	Klosterzelgstrasse 28	1058	1279
WIN935	Reliefs vom Pfortnerhaus des Klosters Königsfelden (18. Jh.)	Mühlemattstr.2	68	1824
WIN936	Nebengebäude (1877)	Schürhof, bei Dorfstrasse 14	107	2799

Nr. (roter Punkt im Plan)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.- Nr.	Parz.- Nr.
WIN937	Nebengebäude (1885)	Schürhof, bei Dorfstrasse 16	106	2799
WIN938	Eisenbahnbrücke über die Reuss (1855)	Schachen-Vogelsang		209, 1787
WIN939	Lokomotivremise (1892)	Bahnhofareal	221	1743
WIN940	Stellwerk (um 1925)	Bahnhofareal, Ausfahrt Richtung Turgi	717	3020
WIN941	Wohnhaus (1598)	Lindhof	192A/B	1931 (192A) , 1780 (192B)
WIN942	Waschhaus zum alten Pfarrhaus (1749)	bei Dorfstrasse 42	82	1183
WIN943	Wohnhaus (um 1850)	Ländestrasse 17	27	1872
WIN945	Portierhaus der Klinik Königsfelden (1907/08)	Zürcherstrasse, Einfahrt zum Klinikareal Königsfelden	348	3018

Anhang IV**Übersicht Einteilung der Parkierungszonen gemäss § 56 BNO Windisch**

Anhang IV
Übersicht Einteilung der Parkierungszonen gemäss
§ 57 BNO Brugg / § 56 BNO Windisch



Stadt Brugg / Gemeinde Windisch **Kanton AG**

Masstab 1: 22'000

Stand: August 2018 / Katasterdaten: Juli 2018
Erstellt durch Metron Raumentwicklung AG, 5200 Brugg