

Entwurf revidierte Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an die Gemeindeversammlung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 28. Mai 2018 bis 29. Juni 2018

Vorprüfungsbericht vom 29. August 2023

Öffentliche Auflage vom 14. Juni 2024 bis 15. Juli 2024

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am Datum...

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Genehmigungsvermerk

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich, übergeordnetes Recht	3
2	Raumplanung	3
3	Zonenvorschriften	5
3.1	Bauzonen	5
3.2	Landwirtschaftszonen	12
3.3	Schutzzonen	12
3.4	Überlagerte Schutzzonen	14
3.5	Schutzobjekte	16
3.6	Gefahren- und Überflutungszonen	19
3.7	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	20
4	Baubegriffe und Messweisen	21
5	Bauvorschriften	22
5.1	Technische Bauvorschriften	22
5.2	Wohnhygiene	23
5.3	Ausstattung	23
6	Schutzvorschriften	25
6.1	Ortsbild- und Denkmalpflege	25
7	Vollzug und Verfahren	28
8	Schluss- und Übergangsbestimmung	29
	Anhang	30

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Josua Schwegler

1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.
 - ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
 - ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
 - ⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500, der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sowie die Spezialpläne Hochwassergefahrenzonen (1:5'000) und Energieanschluss (1:2'000) sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen in kleinerem Massstab dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
-

§ 2

Übergeordnetes Recht

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

2 Raumplanung

§ 3

Planungsgrundsätze

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der angestrebten räumlichen Ordnung und Abstimmung. Das behördenverbindliche Entwicklungskonzept sowie die nachfolgenden Planungsgrundsätze bilden zudem den Beurteilungsmaßstab für raumwirksame Tätigkeiten.
 - ² Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:
 - a) der qualitätsvollen Quartierstrukturen;
 - b) der Aufwertung von Aussenräumen;
 - c) der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.
 - ³ Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren.
 - ⁴ Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
 - ⁵ Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
 - ⁶ Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
 - ⁷ Verdichtetes Bauen ist an Standorten mit gutem öffentlichen Verkehrsanschluss zu fördern.
 - ⁸ Auch für Bauten in Arbeitszonen gilt der Grundsatz der Innenentwicklung und das Ziel einer hohen Arbeitsplatzintensität.
-

§ 4*Gestaltungsplanpflicht*

- 1 Die im Bauzonenplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
 - 2 Innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht muss dem Gestaltungsplan ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, aus dem sich eine besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualität ergibt. Der Stadtrat kann verlangen, dass dazu ein qualitätsförderndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) unter Einbezug der Stadt durchgeführt wird.
 - 3 Für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen gelten folgende Zielvorgaben:
 - a) besonders gut gestaltete und ortsgerechte Bebauung mit einer lagegerechten baulichen Dichte;
 - b) Aussenräume, welche zu einer hohen Siedlungsqualität beitragen und auch ökologischen Ansprüchen genügen;
 - c) eine rationelle Erschliessung und gute Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz;
 - d) flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, sofern möglich und sinnvoll in unterirdischen Sammelgaragen;
 - e) Energiekonzept, welches eine rationelle Energienutzung sicherstellt.
-

§ 5*Gestaltungsplangebiet «Zentrum»*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Zentrum» bezweckt die Aufwertung und Stärkung des Zentrums am Bahnhof in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung.
 - 2 Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:
 - a) Ein Mix aus öffentlichen, publikumsorientierten und arbeitsplatzintensiven Nutzungen sowie Wohnen anstreben;
 - b) Rücksichtnahme auf die Altstadt und deren Umgebung (unter Berücksichtigung der ISOS-Ziele).
 - 3 Mit der Nutzungsanordnung, der Stellung der Gebäude und der Grundrissanordnung ist auf die vorhandene Lärmbelastung zu reagieren.
 - 4 Teilrevisionen des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Bahnhofareal-Bahnhofgärten" vom 3. April 1996 (Genehmigungsdatum) sind explizit zulässig. Als Grundlage für eine Teilrevision ist ein wegleitendes Richtprojekt unter Einbezug der Stadt zu erarbeiten. Der Stadtrat kann verlangen, dass dazu ein qualitätsförderndes Verfahren unter Einbezug der Stadt durchgeführt wird.
 - 5 Der Stadtrat kann mit einem Gestaltungsplan punktuell zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen (max. 6 Vollgeschosse, ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss). Voraussetzungen dafür sind:
 - a) ein geeigneter Standort im Areal, der zur Akzentuierung und Stärkung des Zentrums beiträgt, jedoch den Umgebungsschutz der Altstadt und von Schutzobjekten angemessen berücksichtigt;
 - b) ein zugrunde liegendes Richtprojekt, welches in einem qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) unter Einbezug der Stadt zu erarbeiten ist.
-

§ 6*Gestaltungsplangebiet «Grabengärten»*

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht «Grabengärten» bezweckt eine qualitätsvolle Wohnüberbauung.
 - 2 Für das Gestaltungsplangebiet gelten folgende Zielvorgaben:
 - a) Überbauung mit hoher Qualität;
 - b) Freihalten der Grabengärten von Gebäuden (ausgenommen Klein- und Anbauten sowie Unterniveaubauten);
 - c) Rücksichtnahme auf die Altstadt und gute Einpassung der Bauten in den historischen Kontext.
 - 3 Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist zulässig, sofern
 - a) mit dem ersten Gestaltungsplan sichergestellt wird, dass die übrigen Bereiche an die gemeinsame Parkieranlage anschliessen können und
-

-
- b) damit eine gute gestalterische Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der Objekte unter Denkmalschutz und deren Umgebungsschutz im gesamten Pflichtperimeter erreicht wird.
-

§ 7

Gestaltungsplangebiete «Im Eigen» und «Hintere Bahnhofstrasse»

- ¹ Die Gestaltungsplanpflichten «Im Eigen» und «Hintere Bahnhofstrasse» bezwecken eine städtebaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Überbauung.
 - ² Mit der Nutzungsanordnung, der Stellung der Gebäude und der Grundrissanordnung ist auf die vorhandene Lärmbelastung bestmöglich zu reagieren.
 - ³ Bei städtebaulich sinnvoller Abgrenzung ist die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne zulässig, sofern ein Gesamtkonzept vorliegt.
-

§ 8

Gestaltungsplangebiet «Wasenhaldenstrasse»

- ¹ Die Gestaltungsplanpflicht «Wasenhaldenstrasse» bezweckt eine hochwertige Wohnüberbauung, die sorgfältig mit den topographischen Verhältnissen umgeht, sowie qualitätsvolle, auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Aussenräume.
 - ² Wenn mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 1 erreicht werden, verzichtet der Stadtrat – gestützt auf ein externes Fachgutachten einer ausgewiesenen Fachperson – auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen – namentlich auch von einem zusätzlichen Vollgeschoss bzw. der Erhöhung von Fassaden- und Gesamthöhe um 3.0 m – profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen erfüllt sind.
 - ³ Die Aufteilung in mehrere Gestaltungspläne ist nicht zulässig.
-

§ 9

Weitere Planungsinstrumente

- ¹ Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse.
 - ² Weitere Planungsinstrumente wie Richtpläne, Konzepte und Leitbilder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete, dienen als Grundlagen und zur Orientierung über Planungsziele.
 - ³ Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Stadtrat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.
-

3 Zonenvorschriften

3.1 Bauzonen

§ 10

Bauzonen

- ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:
-

Bauzonen	Abkürzung	Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Fassadenhöhe⁶⁾	Gesamthöhe	Grenzabstand	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Altstadtzone	A	°	°	°	°	°	°	III	§ 11
Vorzone Altstadt	VA	°	°	°	°	°	°	III	§ 12
Dorfkernzone A	DA	---	(2)	(10.0)	(14.0)	(4.0)	(30.0)	III	§ 13
Dorfkernzone B	DB	---	(2)	(10.0)	(14.0)	(4.0)	(30.0)	III	§ 13
Zentrumszone	Z	(1.0)	(4)	(14.0)	(17.5)	(5.0)	(30.0)	III	§ 14
Wohnzone 2	W2	0.5	2	8.0	13.0	4.0	30.0	II	§ 15
Wohnzone 3	W3	0.7	3	10.0	14.0	5.0	30.0	II	§ 15
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.7	2	9.0	14.0	4.0	40.0	III	§ 16
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	0.8	3	11.0	14.0	5.0	40.0	III	§ 16
Arbeitszone 1	A1	°	°	15.0	15.0	°	°	III	§ 17
Arbeitszone 2	A2	°	°	20.0	20.0	°	°	IV	§ 18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	°	°	°	°	°	°	II	§ 19
Spezialzone Kapelle Rheinsulz	SpKR	-	(3)	(10.0)	(14.0)	(4.0)	(30.0)	III	§ 20
Spezialzone Fischergut Rheinsulz	SpFR	-	(2)	(9.0)	(13.0)	(4.0)	(40.0)	III	§ 21
Spezialzone Familiengärten	SpFg			siehe § 22				---	§ 22
Freihaltezone	F	---	---	---	---	---	---	---	§ 23
Grünzonen A und B	GrA und GrB	---	---	---	---	---	---	---	§ 24

- 2 Die mit «°» bezeichneten Masse legt der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "----" versehenen Masse finden in den jeweiligen Zonen keine Anwendung.
- 3 Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Stadtrat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- 4 In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 5 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen Z, A, DA und DB, WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse (Erdgeschoss) eine Geschosshöhe von bis zu 5.0 m aufweisen.
- 6 Bei Gebäuden mit Schrägdach ist die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach am Hang ist die Fassadenhöhe nur talseitig einzuhalten. In der Ebene ist bei Gebäuden mit Attikageschoss keine Fassadenhöhe, sondern nur die Gesamthöhe einzuhalten.
- 7 In den Wohnzonen W2 und W3 sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 kann hinsichtlich Anzahl Vollgeschosse, Nutzungsziffer und Grenzabstand nach § 42 Abs. 4 BNO gebaut werden.

§ 11

Altstadtzone A

- 1 Die Altstadtzone A dient der Erhaltung der ortsbaulichen Struktur und ihrer historisch gewachsenen wertvollen Substanz und bezweckt eine vielfältige und zweckmässige Nutzung.
 - 2 Die Altstadtzone ist bestimmt für Wohnen und eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
 - 3 Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.
 - 4 Die Bauten in der Altstadt sind durch die Eigentümer so in Stand zu halten, dass ein Zerfall der baulichen Grundstruktur ausgeschlossen ist. Generell haben notwendige bauliche Eingriffe sorgfältig, unter grösstmöglicher Berücksichtigung der vorhandenen historisch wertvollen Bausubstanz, zu erfolgen.
 - 5 Störende bauliche Elemente, die bei früheren Veränderungen entstanden sind, müssen bei Renovationen und Umbauten wieder entfernt werden.
 - 6 Zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen sind insbesondere die historisch in der Altstadt üblichen Elemente und Merkmale wie:
 - a) die Gebäudedimensionen (Höhen, Breiten und Tiefen), Geschossigkeit und Fassadeneinteilung;
 - b) die Abgrenzung der Gebäude nach der Brandmauerunterteilung;
 - c) die Dachgestaltung, insbesondere First- und Traufrichtung und -höhe, Neigung, Vorsprünge, Dachaufbauten, Materialisierung;
 - d) die Fassadengestaltung, insbesondere deren Gliederung, Fassadenrücksprünge, Gruppierung und Dimensionierung der Fenster, historische Elemente wie Erker, Pfeiler, Lauben und Aussentreppen;
 - e) die altstadtübliche, auf die Baute abgestimmte Materialisierung und Farbgebung;
 - f) weitere Merkmale und Ausstattungen von historischem Wert.
 - 7 Die Beschriftung und Reklamen in der Altstadt müssen sich bezüglich Grösse, Abstand, Beleuchtung, Farben und Materialien ins Strassenbild und ins Bild der Hausfassade einfügen.
 - 8 Ergänzende Vorschriften zum Bauen in der Altstadt regelt der Stadtrat in einer Altstadtverordnung.
 - 9 Zusätzlich zu den in § 58 Abs. 1 BauG aufgeführten Massnahmen bedürfen folgende Vorkehrungen einer Baubewilligung:
 - a) sämtliche inneren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben;
 - b) Fassaden- und Fensterrenovationen, Fensterläden;
 - c) Neu- und Umdecken von Dächern;
-

-
- d) Fassadenbeleuchtungen;
 - e) Malereien und Skulpturen auf Fassaden und Vorplätzen;
 - f) Reklameeinrichtungen auf Fassaden und Vorplätzen;
 - g) Warenautomaten im Freien;
 - h) Aufstellen von Containern, Abfallsammelstellen;
 - i) Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.

¹⁰ Substanzielle Baueingriffe wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe sind durch die Bauherrschaft während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden.

§ 12

Vorzone Altstadt VA

- ¹ Die Vorzone Altstadt VA ist für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Pflanzgärten, Garten- sowie Parkierungsanlagen bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
 - ² Mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 2232, 2655 und 2920 dürfen keine zusätzlichen Gebäude mehr erstellt werden. Diese haben sich bezüglich der Baumasszahlen der Umgebung anzupassen. Der Stadtrat kann unterirdische Bauten, Unterniveau- und Kleinbauten bewilligen, sofern sie nicht störend in Erscheinung treten.
 - ³ Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften von Neubauten orientiert sich der Stadtrat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.
 - ⁴ Bauliche Erweiterungen, Umbauten und Renovationen an den bestehenden Gebäuden sowie Nutzungsänderungen sind zulässig. Sie müssen sich sinnvoll in das Orts- und Strassenbild einpassen und dürfen insbesondere den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen. Die Materialisierung und Farbgebung haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren. Die ortsüblichen Freiraumstrukturen wie Gartenanlagen sind zu erhalten.
 - ⁵ Das Pflanzen und Beseitigen von Bäumen bedarf gestützt auf § 59 Abs. 2 BauG einer Baubewilligung.
 - ⁶ Bei Bauvorhaben über zusammenhängende Bereiche oder grössere Flächen kann die Durchführung eines Variantenverfahrens eingefordert werden.
-

§ 13

Dorfkernzonen A und B

- ¹ Die Dorfkernzone A dient der Erhaltung und Entwicklung des historischen Ortskerns.
 - ² Die Dorfkernzone B dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung alter Dorfteile sowie des jüngeren Ortsbildhintergrunds.
 - ³ Die Dorfkernzonen sind für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
 - ⁴ Gebäude in der Dorfkernzone A sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Sie dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Stadtrat Ergänzungsbauten bewilligen.
 - ⁵ Der Stadtrat kann in der Dorfkernzone A Ersatzneubauten bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und mit der Erstellung eines Ersatzneubaus eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht wird. Ersatzbauten haben sich an der bisherigen Stellung, Volumetrie und Gebäudeform zu orientieren.
 - ⁶ Bauvorhaben in der Dorfkernzone B wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Stadtrat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.
-

-
- 7 Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Stadtrat am Charakter (wie z.B. Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Mass und Gliederung der Fenster / Dachaufbauten, Dachneigung usw.) der bestehenden Überbauung und Umgebung.
 - 8 Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist in der Dorfkernzone A nicht zulässig, soweit mit zumutbarem Aufwand vergleichbare Alternativlösungen möglich sind.
 - 9 Solaranlagen sind sorgfältig in das Ortsbild einzupassen. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. Einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung zu erhalten.
-

§ 14

Zentrumszone Z

- 1 Die Zentrumszone Z dient der Entwicklung eines identitätsstiftenden Zentrums am Bahnhof in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung.
 - 2 Sie ist bestimmt für eine Vielzahl an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, öffentliche Nutzungen, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weiteren publikumsorientierten Nutzungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 3'000 m² Verkaufsfläche und für Wohnen. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.
-

§ 15

Wohnzonen W2 und W3

- 1 Die Wohnzonen dienen dem Wohnen. Zulässig sind nicht störende Betriebe.
 - 2 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.
-

§ 16

Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3

- 1 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Verkaufsfläche und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.
 - 2 In der Wohn- und Arbeitszone WA3 ist der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.
-

§ 17

Arbeitszone A1

- 1 In der Arbeitszone A1 sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Verkaufsnutzungen von mehrheitlich vor Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m² Verkaufsfläche.
 - 2 Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
 - 3 Ausnahmen von Höhenbeschränkungen sind für betrieblich unentbehrliche Bauteile möglich, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.
 - 4 Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Stadtrat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen die farbliche Gestaltung sowie wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Es ist eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.
 - 5 Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer von Gebäuden sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.
-

-
- ⁶ In der Arbeitszone A1 im Gebiet «Matt» sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:
- a) Verteilzentren und Logistikbetriebe;
 - b) permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen;
 - c) Recyclingbetriebe.
-

§ 18

Arbeitszone A2

- ¹ In der Arbeitszone A2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Zulässig sind nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe sowie Verkaufsnutzungen von mehrheitlich vor Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m² Verkaufsfläche.
 - ² Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
 - ³ Die Grünflächenziffer hat mindestens 10 % zu betragen. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, Baum- und Gebüschgruppen sowie Einzelbäume nach Möglichkeit zu erhalten. Flachdächer von Gebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, extensiv zu begrünen.
 - ⁴ Ausnahmen von Höhenbeschränkungen sind für betrieblich unentbehrliche Bauteile möglich, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden.
 - ⁵ Im schraffierten Bereich ist eine Erhöhung der Gesamthöhe bis zu 30 m zulässig. Im braun umrandeten Bereich sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) erlaubt.
 - ⁶ Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Stadtrat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen die farbliche Gestaltung sowie wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal der Bauherrschaft vorschreiben. Es ist eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.
-

§ 19

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.
 - ² Der Stadtrat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
 - ³ Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.
 - ⁴ Die Stadt Laufenburg erstellt ihre Neubauten energieeffizient und nach dem neuesten Stand der Technik.
-

§ 20

Spezialzone Kapelle Rheinsulz SpKR

- ¹ Die ortsbildlich und landschaftlich ausserordentlich empfindliche Lage der Kapelle verlangt eine Überbauung, die sich harmonisch ins bestehende Orts- und Landschaftsbild einpasst und eine wahrnehmbare Beziehung zur Kapelle und deren Umgebung schafft.
 - ² Die Spezialzone Kapelle Rheinsulz SpKR dient dem Wohnen. Zulässig sind nicht störende Kleinbetriebe. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Dorfkernzone A.
 - ³ Neue Bauten und Anlagen sind so zu platzieren, dass die Sicht zur Kapelle bestmöglich gewährleistet ist.
 - ⁴ Bauvorhaben dürfen vom Stadtrat nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.
-

§ 21*Spezialzone Fischergut Rheinsulz SpFR*

- ¹ In der Spezialzone Fischergut Rheinsulz SpFR soll der heutige Betrieb als Freizeitanlage weiter unterhalten und nach Bedürfnis massvoll erweitert werden können. Alle Erweiterungen müssen im Zusammenhang mit der heutigen Nutzung als Freizeitanlage (Angeln, Restaurant, Grillplatz) stehen.
- ² Gebäude dürfen nur im südlichen Teil (orange / dunkelgrün schraffiert), im Bereich der heutigen Bauten erstellt werden.
- ³ Der nördliche Teil der Zone (orange / hellgrün schraffiert) ist für die Parkierung der Autos bestimmt. Die Gestaltung dieser Parkierungsanlagen hat, der speziellen Örtlichkeit entsprechend, möglichst umweltschonend zu geschehen. Insbesondere sind keine versiegelten Belagsflächen vorzusehen.

§ 22*Spezialzone Familiengärten SpFG*

- ¹ Die Spezialzone Familiengärten SpFG dient der Anlage von Schrebergärten. Zum Lagern von Material und Geräten ist das Erstellen einer einfachen, eingeschossigen Holzbaute mit einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Gesamthöhe von max. 2.70 m zulässig. Wird die Baute auf zwei Parzellen erstellt, darf die Grundfläche max. 9 m² betragen.
- ² Der Stadtrat regelt in einem Betriebsreglement die entsprechenden weiteren Richtlinien für die Nutzung.

§ 23*Freihaltezone*

- ¹ Die Freihaltezone bezweckt den Erhalt von weitgehend unbebauten Grün- und Freiräumen.
- ² In dieser Zone sind nur Gärten, Rasenflächen und dergleichen gestattet. Kleinbauten sowie Unterniveau- und unterirdische Bauten sind soweit zugelassen, als sie nicht störend in Erscheinung treten. Andere Bauten sind nicht zugelassen.
- ³ Bestehende Bauten dürfen nur unterhalten und zeitgerecht erneuert werden. Bauliche Erweiterungen sind nicht gestattet. Baufällige Anlagen sind zu entfernen.

§ 24*Grünzonen GrA und GrB*

- ¹ Die Grünzonen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes am Rheinufer, dem Schutz des Schlossberges, dem Grundwasserschutz und der Erholung.
 - ² Die Grünzone A ist von Bauten jeglicher Art freizuhalten. Gewässerrenaturierungsmassnahmen sind zulässig.
 - ³ In der Grünzone B sind Spazierwege und Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege der Grünzone zulässig.
 - ⁴ Sämtliche Klein- und Anbauten bedürfen einer Baubewilligung.
 - ⁵ Die im Eigentum der öffentlichen Körperschaften liegenden Flächen der Grünzone B sind der Allgemeinheit zugänglich zu machen.
-

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 25

Landwirtschaftszone

- ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
 - ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.
 - ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.
-

26

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. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygieneischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m.
 - ³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
-

3.3 Schutzzonen

§ 27

Naturschutzzone im Kulturland

- ¹ Die Naturschutzzonen NSZ dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
 - ² Die Pufferzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert und bezwecken, Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigungen aus dem Umfeld zu schützen.
 - ³ Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel der Naturschutzzone und der Funktion als Pufferzone zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Düngungen, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.
 - ⁴ 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.
 - ⁵ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.
 - ⁶ Naturschutzzonen dürfen betreten werden
 - a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten;
 - b) für die Überwachung und Erfolgskontrollen;
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen;
 - d) für geführte Exkursionen.
-

Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Stadtrats, der zuständigen kantonalen Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁷ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Stadt bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁸ Folgende Naturschutzzone bzw. überlagernde Pufferzone werden ausgeschieden:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Trockenstandort	T	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), keine Beweidung, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). Eine schonende Herbstweide mit Rindern ist möglich.
Feuchtstandort	Fe	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit wechselfeuchten bis feuchten Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Keine Beweidung, kein Betreten, Bauten im Interesse des Schutzziels gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen), bei den Streuwiesen (Riedwiese / Flachmoor) Streuschnitt im Herbst / Winter.
Nährstoffpuffer (überlagernde Festlegung)	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzendes Naturschutzgebiet.	Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, kein Dürrfutter-Obligatorium, keine Dauerweide, keine Zufütterung, Weideunterstände und Tränkestellen möglichst ausserhalb der Pufferzonen platzieren.

§ 28

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung.

² Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.

³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Uferschutzzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 29

Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz

- ¹ Im Bauzonenplan sind im Ortsteil Laufenburg Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz bezeichnet. Bauliche Erneuerungen haben sich gut in das bestehende Ortsbild einzuordnen. Die Materialisierung und Farbgebung haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren. Soweit es mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar ist, kann der Stadtrat bei guter Gestaltung und Einordnung eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen. Es ist eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.
 - ² Der Stadtrat zieht, insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen, bei Planungsbeginn die Fachkommission Ortsbildgestaltung bei.
-

§ 30

Landschaftsschutzzone

- ¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.
 - ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Landwirtschaftszone. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.
 - ³ 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 Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
 - ⁴ Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Kulturlandplan mit dem Symbol «L» bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.
-

§ 31

Naturschutzzone Wald W

- ¹ Die Naturschutzzone Wald W dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.
 - ² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).
 - ³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.
 - ⁴ Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:
-

Ausprägung / Bezeichnung	Bezeichnung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Naturwaldgemässe Bestockung	Schraffur (N)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	Auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung
Feucht- und Nasstandort	W	Erhalt seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften sowie wertvoller Strukturen	Dem vernässten Standort angepasste Pflege und Bewirtschaftung
Altholzinsel / Naturwaldreservat	P	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung

⁵ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen:

§ 32

Gewässerraumzone / Gewässerraum GR

- ¹ Die Gewässerraumzone GR umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen und ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden.
- ³ Innerhalb der Gewässerraumzone bzw. des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c GSchV.
- ⁴ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 33

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mind. 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

3.5 Schutzobjekte

§ 34

Naturobjekte

- ¹ Die in Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.
 - ² Der Stadtrat kann die Beseitigung von im Bauzonen- oder Kulturlandplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze ausnahmsweise bewilligen, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Vorausgesetzt wird ein gleichwertiger, mindestens flächengleicher Ersatz möglichst im nahen Umfeld des ursprünglichen Standorts. Bei Ersatzpflanzungen von Hecken sind 3.0 m breite, düngefreie Nährstoff-Pufferstreifen sicherzustellen, welche jedoch benachbarte Grundstücke unbeteiligter Eigentümerschaften nicht tangieren dürfen. In den ersten fünf Jahren darf ein Eingriff in den neuangelegten Heckenkörper nur zur Bekämpfung von invasiven Neophyten erfolgen.
 - ³ Falls ein Eingriff in ein Schutzobjekt unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann, hat der Verursacher den Schaden soweit möglich zu minimieren und für die Wiederherstellung zu sorgen. Ein verbleibender Schaden am Schutzobjekt muss vorgängig an geeigneter Stelle angemessen ersetzt werden.
 - ⁴ Folgende Naturobjekte sind geschützt:
-

Naturobjekte	Darstellung im Plan	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung
Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen	grün gepunktete Linie	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – Periodisch zurückschneiden / verjüngen – Im gleichen Jahr nicht mehr als $\frac{1}{3}$ auf den Stock setzen – Vorgelagerter Krautsaum von 3.0 m Breite – Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Geschützter Waldrand	rote Dreiecke	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Artenreichtum – Vielfältiger Übergangsbereich Wald – Kulturland 	<ul style="list-style-type: none"> – Waldrand stufig strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen) – Einen vorgelagerten Krautsaum nur extensiv bewirtschaften (kein Mulchen, keine Siloballen lagern)
Einzelbäume	dunkelgrüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungs- / landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflegemassnahmen: Volumen erhalten; Pflege auf lange Lebensdauer; im Bedarfsfall sachgerechter Baumschnitt; natürliche Abgänge ersetzen.
Weier	blauer Punkt	<ul style="list-style-type: none"> – Laichgebiet, Brutbiotop 	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren. Verlandung verhindern durch Pflegemassnahmen ausserhalb der Laichaktivität und dem Austritt der Amphibien aus dem Gewässer.

§ 35*Hochstämmige Obstbäume*

- ¹ Das Landschaftsbild wird von hochstämmigen Obstbäumen mitgeprägt. Deren Bestand soll erhalten bleiben.
 - ² Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit wieder mit Hochstamm-Obstbäumen zu ersetzen. Die Stadt kann Neupflanzungen unterstützen.
-

§ 36*Gebäude mit Substanzschutz*

- ¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan blau bezeichneten Bauten und Objekte mit Substanzschutz sind kulturhistorisch, baugeschichtlich oder für das Ortsbild wichtig. Sie sind in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut sowie zonenkonform umgenutzt werden.
 - ² Sämtliche bauliche Massnahmen an diesen Objekten sind der Bauverwaltung zu melden und zu dokumentieren.
 - ³ Die Stadt kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten leisten.
 - ⁴ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzen Um- und Wiederaufbau ebenfalls dessen Zustimmung voraus.
 - ⁵ Der Stadtrat zieht, insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen, bei Planungsbeginn die Fachkommission Ortsbildgestaltung bei.
-

§ 37*Kulturobjekte und historische Verkehrswege*

- ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang dieser BNO aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt werden und sind durch den Eigentümer fachgerecht zu unterhalten. Der Stadtrat kann Ausnahmen vom Beseitigungsverbot nach sorgfältiger Güterabwägung bewilligen.
 - ² Im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) geschützt. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.
-

3.6 Gefahren- und Überflutungszone

§ 38

Freihaltezone Hochwasser

- ¹ Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt.
 - ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in den Absätzen 3, 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.
 - ³ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
 - ⁴ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.
 - ⁵ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - a) erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Stadt oder den Landeigentümern finanziert werden können;
 - b) keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können;
 - c) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden;
 - d) die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und;
 - e) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.
 - ⁶ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.
-

§ 39

Hochwassergefahrenzone

- ¹ Die Hochwassergefahrenzonen HWZ sind den Grundnutzungszone überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.
 - ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.
 - ³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder 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 Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.
 - ⁵ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Stadtverwaltung eingesehen werden können.
-

-
- ⁶ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.
-

3.7 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 40

Rekultivierungszone

- ¹ Die Zone ist je nach Eignung zu Naturschutzzwecken oder Wald gemäss Ausnahmegewilligung zu rekultivieren.
-

4 Baubegriffe und Messweisen

§ 41

Ausnutzungsziffer und Nutzungsbonus

- 1 Dach-, Attika- und Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer.

§ 42

Innenentwicklung

- 1 Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.
- 2 Werden in der Wohnzone W2 auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m² pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer um 15 %. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen sind sinngemäss anzuwenden.
- 3 Verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen werden im Sinne von § 32 Abs. 3 BauV im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber bis 15 m² Geschossfläche pro Wohneinheit nicht der Ausnutzung angerechnet.
- 4 Im Ortsteil Laufenburg kann in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen zur Förderung einer qualitativollen, dichten Bauweise anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit entsteht. Die Bedingungen und Grundmasse der nachfolgenden Tabelle sind dabei einzuhalten, Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen, eine qualitativolle Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Stadtrat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.

	Minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Grenzabstand
Wohnzone W2	750	3	0.75	5.0
Wohn- und Arbeitszone WA2	750	3	0.75	5.0
Wohnzone W3	1'000	4	0.9	6.0
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'000	4	0.9	6.0

- 5 Die Erleichterung gemäss den Abs. 2 und 4 sind untereinander sowie mit den Nutzungsboni gemäss § 35 BauV (Minergie) und § 39 BauV (Arealüberbauung) nicht kombinierbar.

§ 43

Abstand gegenüber dem Kulturland

- 1 Gegenüber der Bauzonengrenze kann der Abstand für Gebäude auf 2.0 m reduziert werden, soweit dies nicht zu nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.

5 Bauvorschriften

5.1 Technische Bauvorschriften

§ 44

Allgemeine Anforderungen

- ¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Materiali und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdrutschen und anderen Naturgefahren.
- ² Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.

§ 45

Energieeffizienz

- ¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.
- ² Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen.

§ 46

Anschlusspflicht an bestehende Energieverbunde

- ¹ Innerhalb der im Spezialplan Energieanschluss (1:2'000) als Energieverbunde bezeichneten Gebiete sind Neubauten und Umbauten mit Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, soweit dies zweckmässig ist und die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird.

§ 47

Anschlusspflicht an geplante Energieverbunde

- ¹ Innerhalb der im Spezialplan Energieanschluss (1:2'000) als geplante Energieverbunde bezeichneten Gebiete sind Neubauten und Umbauten mit Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, sobald der vorgesehene Wärmeverbund verfügbar ist und der Anschluss technisch möglich und zweckmässig ist. Sowohl bei der Anschlusspflicht als auch der Erstellungspflicht durch den Anbieter ist die wirtschaftliche Tragbarkeit zu berücksichtigen.
 - ² Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten) sowie Umbauten mit Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage von mehreren, auf der gleichen oder auf aneinander grenzenden Parzellen liegenden Gebäuden sind mit einer gemeinsamen Heizzentrale auszurüsten und es sind geeignete Vorkehrungen für einen späteren Anschluss an einen Energieverbund zu schaffen.
-

5.2 Wohnhygiene

§ 48

Ausrichtung der Wohnungen

- 1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

§ 49

Aussenräume von Wohnungen

- 1 Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
- 2 In der Altstadtzone gelten die Bestimmungen der vom Stadtrat erlassenen Altstadtverordnungen. Der Stadtrat kann in der Altstadtzone, der Vorzone Altstadt sowie in den Spezial- und Kernzonen Abweichungen bewilligen.

§ 50

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

5.3 Ausstattung

§ 51

Mobilitätskonzept

- 1 Für Bauprojekte mit über 30 Abstellplätzen für Personenwagen, Arealüberbauungen und Gestaltungspläne kann die Baubehörde die Erarbeitung und Festlegung eines Mobilitätskonzeptes verlangen. Dieses behandelt die Anordnung, Zuteilung und Bewirtschaftung der Parkieranlagen, die Ausstattung der Abstellplätze sowie flankierende organisatorische und monetäre Massnahmen.
 - 2 Der Stadtrat kann auch für ein zusammenhängendes Gebiet ein Mobilitätskonzept verlangen, sobald in diesem Gebiet mehr als 50 Arbeitsplätze erstellt werden oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten entsteht.
 - 3 Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucherinnen und Besucher sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:
 - a) Definition von Zielen (z.B. höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Langsamverkehrs);
 - b) Regelung der maximal zulässigen Parkfelderzahl für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr;
 - c) Nutzung und Angebote im CarSharing;
 - d) Anreizsysteme zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie des CarSharings (wie verkehrswirksame Parkraumbewirtschaftung, Mobilitätsbonus, Entschädigungen, Beiträge, Mobility Flex);
 - e) zu treffende Informationsmassnahmen (z.B. Fahrplanangaben, Erreichbarkeit, Fahrgemeinschaften);
 - f) Monitoring zur Wirkungskontrolle.
 - 4 Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
-

§ 52*Autoarme Nutzungen*

- ¹ Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung "autoarme Nutzungen" sind zulässig.
 - ² Bewilligungsvoraussetzungen für autoarme Nutzungen sind:
 - a) ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs;
 - b) ein periodisches Controlling zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde;
 - c) die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.
 - ³ Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben und Zielen des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtparkfeldangebot zu realisieren oder die entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.
-

§ 53*Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen*

- ¹ Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 30 öffentlich benutzbaren privaten Parkfeldern (Kundenparkplätze) können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zur monetären Bewirtschaftung der Parkieranlage verpflichtet werden.
-

§ 54*Spielgeräte, Kinderwagen*

- ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen, usw. vorzusehen.
-

§ 55*Spielplätze*

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.
 - ² Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
 - ³ Spielplätze sind nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
-

§ 56*Öffentlich zugänglicher Raum*

- ¹ Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, Innenhöfe, Passarellen, Strassen und Wege, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen, usw. sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten.
 - ² Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.
 - ³ Der Stadtrat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Qualität und die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.
-

6 Schutzvorschriften

6.1 Ortsbild- und Denkmalpflege

§ 57

Allgemeine Anforderungen

- ¹ Der Stadtrat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:
 - a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen;
 - b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
 - c) in empfindlicher Umgebung 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.
-

§ 58

Abweichungen von Ortsbildvorschriften

- ¹ Im Interesse architektonischer, städtebaulicher und denkmalpflegerischer Anliegen sowie einer zweckdienlichen Nutzung kann der Stadtrat
 - a) nach Konsultation der Fachkommission Ortsbildgestaltung Abweichungen von den Zonenvorschriften zur Altstadtzone, zur Vorzone Altstadt und zu den Dorfkernzonen A und B sowie von den Vorschriften der Altstadtverordnung bewilligen. Die Abweichungen sind zu bezeichnen und zu begründen.
 - b) nach Konsultation der Fachkommission Ortsbildgestaltung und gestützt auf ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachperson in der Altstadtzone, der Vorzone Altstadt und in der Dorfkernzone A ausnahmsweise einen Abbruch bewilligen.
-

§ 59

Dachgestaltung

- ¹ Die architektonische Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.
 - ² Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.
 - ³ Attikageschosse dürfen eine Geschosshöhe von max. 3.5 m aufweisen und sind mit einem flachen oder höchstens 10° geneigten Dach zu versehen.
-

§ 60

Antennen und Parabolspiegel

- ¹ Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
-

§ 61

Umgebungsgestaltung

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.
 - ² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.
-

-
- ³ Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Invasive Neophyten sind nicht gestattet. Neu zu erstellende Anlagen sind nach Möglichkeit zu begrünen und naturnah zu gestalten.
 - ⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Stadtrat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.
-

§ 62

Siedlungsrand

- ¹ Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
 - ² Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - ³ Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 8 m Länge zu gliedern und zu bepflanzen.
 - ⁴ Die Materialisierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.
-

§ 63

Einwirkungen

- ¹ Alle Personen sind verpflichtet, sich bei Ausübung ihres Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.
 - ² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.
 - ³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
-

§ 64

Lichtemissionen

- ¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Insbesondere bei Leuchtreklamen können Vorgaben zur befriedigenden Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gemacht werden. Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Mit Ausnahme von Beleuchtungen, die einem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind Aussenbeleuchtungen und Leuchtreklamen von 22 bis 6 Uhr oder spätestens nach Ende der Öffnungszeiten auszuschalten.
 - ² Der Stadtrat kann für Objekte von öffentlichem Interesse Ausnahmen von Abs. 1 bewilligen.
-

§ 65

Materialablagerungen

- ¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Arbeitszonen A1 und A2 bewilligt werden.
 - ² Der Stadtrat kann Auflagen über die zugelassenen Materialien sowie die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes verfügen. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.
-

§ 66

Mobilfunkantennen

- ¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen
 - a) in erster Priorität in den Arbeitszonen A1 und A2;
 - b) in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen, der Zentrumszone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
-

c) in dritter Priorität in den übrigen Zonen erstellt werden.

- ² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2 und W3 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt. Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.
-

7 Vollzug und Verfahren

§ 67

Zuständigkeit

- ¹ Der Stadtrat bestellt Kommissionen mit beratender Funktion. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale und kantonale Stellen beiziehen.
 - ² Der Stadtrat gewährleistet die fachliche Beratung von Bauwilligen.
 - ³ Bauwilligen wird empfohlen, sich frühzeitig – im Stadium der Vorprojektierung – mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.
 - ⁴ Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Stadtrat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.
-

§ 68

Fachkommission Ortsbildgestaltung

- ¹ Zur Beurteilung der architektonischen, ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Qualität von Bauvorhaben bestellt der Stadtrat eine Fachkommission Ortsbildgestaltung mit beratender Funktion.
 - ² Bei Bauvorhaben in der Altstadtzone, in der Vorzone Altstadt und in der Dorfkernzone A zieht der Stadtrat – insbesondere bei substanziellen Baueingriffen – bei Planungsbeginn die Fachkommission Ortsbildgestaltung bei. In den übrigen Zonen kann sich der Stadtrat insbesondere bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten von der Fachkommission Ortsbildgestaltung beraten lassen.
-

§ 69

Gebühren

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

§ 70

Abgabesatz bei Einzonungen

- ¹ Bei der Einzonung von Land in eine Bauzone und gleichgestellten Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.
-

§ 71

Vollzugsrichtlinien

- ¹ Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung sowie zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.
-

8 Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 72

Übergangsbestimmungen

- ¹ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.
-

§ 73

Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:
- a) der Bauzonenplan der Gemeinde Laufenburg vom 3. Dezember 1993 (genehmigt am 16. Mai 1995) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
 - b) der Kulturlandplan der Gemeinde Laufenburg vom 18. Juni 1993 (genehmigt 16. Mai 1995) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
 - c) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Laufenburg vom 29. Juni 2006 (genehmigt am 25. Oktober 2006) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
 - d) der Bauzonenplan der Gemeinde Sulz vom 13. Dezember 1991 (genehmigt am 29. Juni 1993) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
 - e) der Kulturlandplan der Gemeinde Sulz vom 13. Dezember 1991 (genehmigt am 29. Juni 1993), ausgenommen die Weilerzone mit allen zwischenzeitlichen Änderungen;
 - f) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Sulz vom 12. Juni 1998 (genehmigt am 3. März 1999), ausgenommen § 20a (Weilerzone) mit allen zwischenzeitlichen Änderungen.
-

§ 74

Inkrafttreten

- ¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan sowie den Spezialplänen Hochwassergefahrenzonen und Energieanschluss tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
- ² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.
-

Anhang

Kantonale Denkmalschutzobjekte (Kantonale Denkmalpflege)

Nr.	Objekt	Adresse	Plan
LAU001	Burgruine	Schlossberg	BZP
LAU002	Schwertlisturm	Hinterer Wasen	BZP
LAU003	Wasenturm	Obere Wasengasse	BZP
LAU004	Wassertürmchen	Gerichtsgasse	BZP
LAU005	Pulverturm	bei der Kirche	BZP
LAU006	Stadtmauerrest bei Haus Nr. 52	Hinterer Wasen 52	BZP
LAU007	Stadtmauerrest bei Haus Nr. 53	Hinterer Wasen 53	BZP
LAU008	Stadtmauerrest bei Haus Nr. 54	Hinterer Wasen 54	BZP
LAU009	Stadtmauerrest bei Haus Nr. 55	Hinterer Wasen 55	BZP
LAU010	Marktplatzbrunnen	Marktplatz	BZP
LAU011	Laufenbrunnen	Laufenplatz	BZP
LAU012	Rösslibrunnen	Marktgasse	BZP
LAU013	Wasenbrunnen	Obere / Hintere Wasengasse	BZP
LAU014	Röm.-kath. Pfarrkirche		BZP
LAU015	Röm.-kath. Pfarrhaus	Gerichtsgasse 84	BZP
LAU016	Ausstattung Hohkreuzkapelle (heute in Pfarrkirche)		BZP
LAU017	Ausstattung ehem. Kapuzinerkirche		BZP
LAU018	Kaplanei (Hermann Suter-Haus)	Herrengasse 108	BZP
LAU019	Rathaus	Laufenplatz	BZP
LAU020	Gerichtsgebäude	Herrengasse	BZP
LAU021	Wohnhaus zum Schiff	Fluhgasse 156	BZP
LAU022	Gasthaus zum Meerfräulein	Fischergasse 152	BZP
LAU023	Altstadthaus	Herrengasse 110	BZP
LAU024	Altstadthaus	Herrengasse 111	BZP
LAU025	Altstadthaus	Herrengasse 112	BZP
LAU026	Altstadthaus	Wasengasse 91	BZP
LAU027	Altstadthaus	Obere Wasengasse 62	BZP
LAU028	Wirtshaus Schild zur Traube	Marktgasse 293	BZP
LAU029	Altes Zeughaus	Gerichtsgasse	BZP

LAU030	Stadtmauerrest beim Feuerwehrmagazin	Hinterer Wasen	BZP
LAU031	Storchennestturm und Zwingeranlage	Schlossberg	BZP
LAU032	Brücke		BZP
LAU033	Altes Grundbuchamt	Hinterer Wasen 58	BZP
SUL001	St. Nikolauskapelle	Leidikon, Chäppelimatt	KLP
SUL002	Margarethakapelle	Rheinsulz, Alte Hauptstrasse	BZP
SUL003	Sebastian-Statue (in Pfarrkirche Sulz SUL901)	Mittelsulz	BZP

Gebäude mit Substanzschutz (§ 36 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	Plan
LAU901	Bahnhofgebäude	Bahnhofplatz 7, 9	BZP
LAU902	Bankgebäude	Winterthurerstrasse 2	BZP
LAU903	Wohn- und Geschäftshaus	Bahnhofplatz 2 und 4, Winterthurerstrasse 1, 3 und 5	BZP
LAU904	Schulhaus Burgmatt	Burgmattstrasse 2	BZP
LAU906	Hotel Bahnhof	Burgmattstrasse 1	BZP
LAU907	Repräsentatives Wohnhaus, Villa	Winterthurerstrasse 11	BZP
LAU909	Wohn- und Geschäftshaus	Schimmelrych 1	BZP
LAU910	Repräsentatives Wohnhaus, Villa	Gartenweg 13	BZP
LAU911	Wohnhaus	Galgenrain 2	BZP
LAU912	Wasserkraftwerk	Baslerstrasse	BZP
LAU913	Wegkapelle	Baslerstrasse	BZP
LAU914	Ziegelhütte	Weiherweg 19	BZP
LAU915	Repräsentatives Wohnhaus, Villa	Gartenweg 11	BZP
LAU916	Wohnhaus	Galgenrain 4	BZP
LAU917	Wohnhaus	Galgenrain 6 / 8	BZP
LAU918	Wohnhaus	Galgenrain 10 / 12	BZP
LAU919	Wohnhaus	Burgmattstrasse 3	BZP
LAU920	Repräsentatives Wohnhaus, Villa	Burgmattstrasse 5	BZP
LAU921	Wohnhaus	Burgmattstrasse 13	BZP
LAU922	Wohnhaus	Winterthurerstrasse 12	BZP
LAU923	Wohnhaus	Winterthurerstrasse 13	BZP
LAU924	Ländlicher Oberschichtbau	Giessenweg 2	KLP
LAU925	Gartenhaus	Bei Giessenweg 2	KLP
LAU927	Fabrikgebäude	Baslerstrasse 15	BZP
LAU933	Nagelschmiede	Sulz, Hauptstrasse 85	BZP
LAU934	Mühlenscheune	Leidikon, bei Hauptstrasse 20	BZP
LAU935	Landwirtschaftliches Nebengebäude	Leidikon, bei Hauptstrasse 20	BZP
LAU936	Repräsentatives Wohnhaus, Villa	Rheinsulz, Alte Hauptstrasse 27	BZP
LAU937	Remise, Garage	Rheinsulz, Alte Hauptstrasse 27	BZP
SUL901	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul	Sulz	BZP
SUL902	Altes Pfarrhaus	Sulz, Hauptstrasse 80	BZP

SUL903	Schul- und Gemeindehaus	Sulz, Hauptstrasse 83	BZP
SUL906	Mühle	Leidikon, Hauptstrasse 20	BZP
SUL908	Bäuerlicher Vielzweckbau	Leidikon, Hauptstrasse 17	BZP
SUL910	Befestigungsanlage (röm. Wachturm)	Rheinsulz	KLP

Kulturobjekte (§ 37 BNO)

Nr.	Objekt	Adresse	Plan
LAU928	Wegkreuz	Alte Laufenburgerstrasse	KLP
LAU938	Sodbrunnen	bei Sulzerberg 27	BZP
LAU939	Wegkreuz (1948)	Obersulz	KLP
LAU940	Wegkreuz	Sulzerberg	KLP
SUL904A	Wegkreuz (1942)	Sulz, Dorfplatz	BZP
SUL904B	Wegkreuz (1883)	Sulz, Im Matt	KLP
SUL905A	Brunnen (1868)	Sulz, Dorfplatz	BZP
SUL905B	Brunnen (1899)	Sulz, bei Hauptstrasse 70	BZP
SUL911A	Wegkreuz (1876)	Bütz, bei Hauptstrasse 46	BZP
SUL913	Brunnen (1869)	Obersulz, bei Hauptstrasse 131	BZP
SUL914	Wegkreuz	bei Sulzerberg 27	BZP

Naturobjekte und Naturschutzzonen (§§ 27, 31 und 34 BNO)

Nr.	Objekt	Flurname	Plan
keine	alle Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan	diverse	BZP und KLP
1.1	Trockenstandort	Wirtsächerli	KLP
1.2	Trockenstandort	Susshalde	KLP
1.3	Trockenstandort	Bützerberg	KLP
1.4	Trockenstandort	Wingertraï	KLP
1.5	Trockenstandort	Steinliacher	KLP
1.6	Trockenstandort	Bockmatte-Chessler	KLP
1.7	Trockenstandort	Chessler-alte Bergstrasse	KLP
1.8	Trockenstandort	Chreisacher / Sternwarte	KLP
1.9	Trockenstandort	Riesehalde-Mätteli	KLP
1.10	Trockenstandort	Langacher / Egghalde	KLP
1.11	Trockenstandort	Bündte Leidikon	KLP
1.13	Trockenstandort	Roos-Wiler	KLP
1.14	Trockenstandort	Susshalde	KLP
1.15	Trockenstandort	Chreisacher	KLP
1.18	Trockenstandort	Bützig	KLP

1.19	Trockenstandort	Leidikon	KLP
1.20	Trockenstandort	Steinliacher / Bütz	KLP
1.21	Trockenstandort	Chreisacher	KLP
1.25	Trockenstandort	Blaue	KLP
1.27	Trockenstandort	Schäffige	KLP
1.28	Trockenstandort	Wasenhalde	KLP
2.3	Feuchtstandort	Rheinsulz	KLP
N	Naturschutzzone im Wald: allgemein	Heuberg, Im Sulger, Buechewäldli, Büntli, Welschland, Fronhalde, Buechbode / March, Chreisacher, Rosegarte, Wildloch, Talhalde, Dimmis, Im Brüggli, Talacher	KLP
W	Naturschutzzone im Wald: Feucht- und Nassstandort	Heuberg, Chuestelli	KLP
P	Naturschutzzone im Wald: Altholzinsel / Naturwaldreservat	Chaisterchopfhalde, Schinberghalde, Chreisacher, Talhalde, Grosshalde	KLP
6.1	Geschützter Waldrand	Risihalde Matte	KLP
6.2	Geschützter Waldrand	Bützig	KLP
6.3	Geschützter Waldrand	Egghalde	KLP
6.4	Geschützter Waldrand	Talboden	KLP
6.5	Geschützter Waldrand	Chrummsteig	KLP
6.6	Geschützter Waldrand	Dimmis	KLP
6.7	Geschützter Waldrand	Talmatt	KLP
6.8	Geschützter Waldrand	Blaue	KLP
6.9	Geschützter Waldrand	Rosegarte	KLP
6.10	Geschützter Waldrand	Mur	KLP
6.11	Geschützter Waldrand	Talacher	KLP
6.12	Geschützter Waldrand	Halderts	KLP
6.13	Geschützter Waldrand	Schüregrabe	KLP
7.1	Einzelbaum	Kapelle Leidikon	KLP
7.4	Einzelbaum	Voregg	KLP
7.5	Einzelbaum	Nussbaumen	KLP
7.6	Einzelbaum	Panoramaweg	BZP
7.7	Einzelbaum	Rüttemätteli	KLP
7.8	Einzelbaum	Leidikon	KLP
7.9	Einzelbaum	Voregg	KLP

7.10	Einzelbaum	Chreisacher	KLP
7.11	Einzelbaum	Wasehalde	KLP
7.12	Einzelbaum	Grossi Schollhalde	BZP
7.13	Einzelbaum	Chlini Schollhalde	KLP
7.14	Einzelbaum	Bannhalde	KLP
7.15	Einzelbaum	Wasehalde	KLP
7.16	Einzelbaum	Nussbaumen	KLP
7.17	Einzelbaum	Voregg	KLP
7.18	Einzelbaum	Steibruch	KLP
7.19	Einzelbaum	Steibruch	KLP
7.20	Einzelbaum	Steibruch	KLP
7.21	Einzelbaum	Wingert	KLP
7.22	Einzelbaum	Chessler	KLP
7.23	Einzelbaum	Halde	KLP
7.24	Einzelbaum	Halde	KLP
7.25	Einzelbaum	Grüebli	KLP
7.26	Einzelbaum	Grüebli	KLP
7.27	Einzelbaum	Üech	KLP
7.28	Einzelbaum	Grosshalderütene	KLP
7.29	Einzelbaum	Talplatz	KLP
7.30	Einzelbaum	Talbode	KLP
7.31	Einzelbäume am Rheinufer	Rheinsulz	KLP
7.32	Einzelbäume am Rheinufer	Rheinsulz	KLP
8.1	Weiher	Leidikon	KLP
8.2	Weiher	Schwarzrai	KLP
8.3	Weiher	Schwarzrai	KLP
8.4	Weiher	Fischerguet	KLP
8.5	Weiher	Chessler	KLP
8.6	Weiher	Jegerbründli	KLP
8.7	Weiher	Ebni	KLP
8.8	Weiher	Hintere Chalchofe	KLP
8.9	Weiher	Schwärzmättli	KLP
8.10	Weiher	Talbode	KLP
8.11	Weiher	Chaisterchopfhalde	KLP

8.12	Weiher	Schollehalde	BZP
8.13	Weiher	Chuestelli	KLP
8.14	Weiher	Chuestelli	KLP
8.15	Weiher	Wolfisgrabe	KLP