



Rheinfelden

Lebenswert. Liebenswert.

Bau- und Nutzungsordnung

Stand: 1. März 2025

Impressum
Bau- und Nutzungsordnung Rheinfeldern
Stand 1. März 2025
alle bisherigen Erlasse und Änderungen integriert
Stadtbauamt
Marktgasse 16
4310 Rheinfeldern

BNO Rheinfeldern 2

Inhaltsverzeichnis

<i>Teil 1</i>		
Raumplanung		Seite
Art. 1	Planungsgrundsätze	7
Art. 2	Richtplanung	8
Art. 3	Nutzungsplanung	8
Art. 4	Bau- und Nutzungsordnung	9
Art. 5	Strukturplanung	9
Art. 6	Sondernutzungsplanung Siedlung	10
Art. 6 ^{bis}	Sondernutzungsplanung Kulturland	12
Art. 7	Areale mit altrechtlichen Sonderbauvorschriften	14
 <i>Teil 2</i>		
Zonenvorschriften Siedlung		
Art. 8	Zonenausscheidung	15
	Zonenübersicht, Tabelle Grundnutzungen	16
 Grundnutzungszonen Siedlung		
Art. 9	Stadtgraben	17
Art. 10	Wohnzone A	17
Art. 11	Wohnzone B	18
Art. 12	Wohnzone C	19
Art. 13	Arbeitszone I: Dienstleistungen	20
Art. 14	Arbeitszone II: Gewerbe	21
Art. 15	Arbeitszone III: Industrie	23
Art. 16	Arbeitszone IV: Gesundheit	24
Art. 17	Zone für Bauten und Anlagen für öff. Dienste	24
 Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung		
Art. 18	Schutzzone Bauhöhenbeschränkung	27
Art. 19	Schutzzone Naturensembles	27
Art. 20	Naturschutzzone Durchlässigkeit	28
Art. 21	Naturschutzzone Freihaltung	29
Art. 22	Kiesabbauzone	30
Art. 23	Schutzbepflanzungen	30
Art. 24	Einkaufszentren und Fachmärkte	31
 <i>Teil 3</i>		
Zonenvorschriften Kulturland		
 Grundnutzungszonen Kulturland		
Art. 25	Zonenausscheidung	33
Art. 26	Landwirtschaftszone	34
Art. 27	Naturschutzzone Kulturland	35
	Spezifische Schutzziele (Tabelle)	36
Art. 28	Familiengartenzone	37
Art. 29	Zone für Freiraumaktivitäten	37
Art. 30	Spezialzone Riburg	38
Art. 31	Spezialzone Golf	39
Art. 32	Land- und forstwirtschaftliche Lagerzone	40

Überlagerungszonen Kulturland

Art. 33	Landschaftsschutzzone	41
Art. 34	Naturschutzzone Wald	42
Art. 34 ^{bis}	Freizeitzone im Wald «Wasserloch»	42
Art. 35	Schutzbepflanzung	43

Teil 4

Vorschriften Schutzobjekte

Art. 36	Übersicht Schutzobjekte	44
Art. 37	Allgemeine Vorschriften Kulturobjekte	44
Art. 38	Allgemeine Vorschriften Naturobjekte	45

Kulturobjekte

Art. 39	Geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt	46
Art. 40	Kulturgeschichtliche Kleinobjekte	47
Art. 41	Archäologische Fundstätten	48

Naturobjekte

Art. 42	Kleingehölze im Baugebiet	49
Art. 43	Kleingehölze im Kulturland (Art. 44-47 aufgehoben)	50

Teil 5

Zielvorgaben Gestaltungspläne

Art. 48	A	Bahnhof	52
Art. 49	B	Bahnhof-Saal	53
Art. 50	C	Roniger-Park	55
Art. 51	D	Eden	56
Art. 52	E	Kapuzinerberg	57
Art. 53	F	Kurzentrum	58
Art. 54	G	Rehaklinik-West	59
Art. 55	H	Rehaklinik-Ost	61
Art. 56	I	Rheinlust	61
Art. 57	K	Cardinal	62
Art. 58	L	Weiherfeld-Ost	63
Art. 59	M	Weiherfeld-West	64
Art. 60	N	Schiffacker	65
Art. 61	O	Chleigrüt	66
Art. 62	P	Im Industrie	67
Art. 62a	Q	Müller-Brunner	69
Art. 62 ^{bis}	R	Kieshübelhof	71

Teil 6
Bauvorschriften

Definitionen und Messweisen

Art. 63	Ausnutzungsziffer	Seite	73
Art. 64	Zonenprofil		74
Art. 65	Grenzabstand		74

Arealüberbauung

Art. 66	Arealüberbauung		74
---------	-----------------	--	----

Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 67	Beeinträchtigung durch Geländeänderungen		75
---------	--	--	----

Sicherheit im öffentlichen Raum

Art. 68	Gestaltung öffentlicher Räume		75
---------	-------------------------------	--	----

Einwirkungen

Art. 69	Einwirkungen		75
---------	--------------	--	----

Strassen und technische Anlagen

Art. 70	Zuständigkeit		76
Art. 71	Ein- und Ausfahrten		76
Art. 72	Werkleitungen		76

Abstände und Einfriedigungen

Art. 73	Abstände gegenüber Kulturland		77
Art. 74	Bauteile auf öffentlichem Grund		77
Art. 75	Bauabstände gegenüber Strassen		77
Art. 76	Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken		78

Brandmauern

Art. 77	Zusammenbau von Gebäuden		78
Art. 78	Öffnungen in Brandmauern		79
Art. 79	Ausführung von Brandmauern		79

Energie

Art. 80	Nachisolation von Gebäuden		79
---------	----------------------------	--	----

Ausstattung

Art. 81	Kinderspielplätze		79
Art. 82	Nebenräume		80
Art. 83	Entsorgung		81

Wohnhygiene

Art. 84	Innenräume		81
Art. 85	Balkone und Loggien		82

Teil 7

Verfahren und Vollzug

Baubewilligungsverfahren

Art. 85a	Vollzugsrichtlinien	83
Art. 86	Erweiterte Bewilligungspflicht	83
Art. 87	Sicherstellung	84
Art. 88	Baubeginn	84
Art. 89	Umgebungsarbeiten	84
Art. 90	Wechsel des Bauherrn/Grundeigentümers	85
Art. 91	Benützung öffentlichen Eigentums	85

Schlussbestimmungen

Art. 92	Aufhebung bisherigen Rechts	85
Art. 93	Inkrafttreten	85

Beschlüsse

Beschlüsse	86
------------	----

Anhang

Gesetzeshinweise	87
Landwirtschaftszone, Art. 16 und Art. 16a RPG	88

Begriffsableitungen

Richtplan Kanton Aargau	89
Zonengrundordnung	89
Sondernutzungsplanung	89
Gestaltungsplanung	89
Strukturplanung	89
Richtplan Landschaft und Erholung	90
Stadtentwicklungsplanung	90
Infrastrukturverträge	90
Grundnutzungszonen Überlagerungszonen	91
Grünraumvernetzung -Vernetzungskorridore -	91
Trittsteine - Naturensembles	
Einkaufszentren	91
Fachmärkte	92
Verteilzentren	92

Teil 1

Raumplanung

Art. 1

Planungsgrundsätze

¹ Siedlungsentwicklung

Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung von Rheinfeldern sind in einer Art zu regeln, die ein abgestimmtes Neben- und Miteinander der Nutzungen gewährleisten und sowohl dem raumplanerischen Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung wie der Charakteristik bewahrenswerter Quartiersstrukturen Rechnung tragen.

Siedlung

² Landschaftsentwicklung

Die Landschaft soll in ihren Eigenheiten von Relief und naturwüchsiger Oberflächenbeschaffenheit bewahrt und ausgebaut, frühere Eingriffe sollen in Abstimmung mit der Nutzung des Kulturlandes rückgängig gemacht bzw. gemindert werden.

Die Kammerung des Landschaftsraumes durch natürliche Landschaftselemente ist zu bewahren und in Abstimmung mit den Bestrebungen des Naturschutzes zu fördern.

Landschaft

³ Naturraumentwicklung

Die im Kulturland wie im Baugebiet verbliebenen Naturräume sollen in ihrem Weiterbestand gesichert und in ihrer Vielfalt gefördert werden.

Die als Folge des Siedlungsausbaus und der Verkehrseinrichtungen inselartige Scheidung der Naturräume soll mittels Vernetzungskorridoren sowie mittels einer naturnahen Aufwertung der Siedlungsaussenräume überbrückt werden.

Naturraum

Art. 2

Richtplanung

Bestandteile

¹ Grundsatz

Die Richtpläne werden vom Gemeinderat erlassen. Sie sind nur behördenverbindlich.

² Übersicht

Als Richtpläne liegen vor:

- ^a Richtplan Stadtentwicklung
- ^b Verkehrsrichtplan
- ^c Richtplan Landschaft und Erholung

Der Erlass weiterer Richtpläne bleibt vorbehalten.

Art. 3

Nutzungsplanung

Bestandteile

¹ Aufteilung

Die kommunale Nutzungsplanung ist aufgeteilt in folgende rechtsverbindliche Planungswerke:

Altstadtplanung

- ^a Altstadtplanung
- ^b Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

² Altstadtplanung

Die Altstadtplanung umfasst:

- ^a Die Teilpläne Schutzwürdigkeit, Bebauungssanierung und Freiraumgestaltung im Masstab 1:500,
- ^b die Spezialbauvorschriften Altstadt,
- ^c die Richtlinie Gestaltung.

Nutzungsplanung

³ Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfasst:

- ^a Die Teilpläne Siedlung 1:2'500 *Rheinfelden-West, Rheinfelden-Mitte* und *Rheinfelden-Ost*,
- ^b den Teilplan Kulturland 1:5'000,
- ^c die Bau- und Nutzungsordnung,
- ^d den Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

Art. 4

Bau- und Nutzungsordnung

¹ *Inhalt*

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

Hauptinhalt

² *Örtlicher Geltungsbereich*

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

³ *Anwendung*

Ihre Vorschriften finden Anwendung auf die Nutzung und den Schutz des Bodens sowie auf alle Bauten.

Art. 5

Strukturplanung

¹ *Kennzeichnung*

Die Strukturplanung beinhaltet ein auf die Grundordnung des Bauzonenplans abgestütztes Richtplanverfahren.

² *Zuständigkeit*

Die Strukturplanung obliegt dem Gemeinderat.

³ *Verfahren*

Der Gemeinderat arbeitet mit den Grundeigentümern zusammen und führt eine Mitwirkung durch.

Verfahren

⁴ *Planungskosten*

Der Gemeinderat legt einen Kostenschlüssel fest.

⁵ *Einzugsbereich*

Die Strukturplanung umfasst verbindlich den im Bauzonenplan angemerkten Stadtbereich.

Der konzeptionelle Einbezug angrenzender Areale zur ergänzenden Klärung städtebaulicher Zusammenhänge ist möglich.

Verortung

⁶ *Ausscheidung*

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet als Strukturplanbereich den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof aus.

Wirkung

⁷ Zweck

Die Strukturplanung bezweckt:

- ^a Die behördenverbindliche Konkretisierung der baulichen wie räumlichen Entwicklung im beplanten Stadtbereich.
- ^b Die Koordination der planerischen Schnittstellen der im einbezogenen Stadtbereich verpflichtend zu erstellenden Gestaltungspläne.
- ^c Die Überprüfung, Abstimmung und Präzisierung der für die einbezogenen Gestaltungsplanareale formulierten Zielvorgaben.

⁸ Vorausleistung

Innerhalb des eingegrenzten Stadtbereichs bildet der Strukturplan die zwingende Vorausleistung der verpflichtend zu erstellenden Gestaltungspläne.

Art. 6

Sondernutzungsplanung Siedlung*

Verfahren

¹ Gestaltungsplanpflicht

Die im Nutzungsplan Siedlung mit der Kontur *Gestaltungsplanpflicht* überlagerten Areale dürfen nur erschlossen und neu überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Umbauten

Der Umbau und die Zweckänderung bestehender Bauten ist im Rahmen der Vorschriften der Grundnutzung ohne Gestaltungsplan zulässig.

³ Ausnahmen Gestaltungsplan

Von der Pflicht des Gestaltungsplans ausgenommen sind Kleinbauten der Park- oder Gartengestaltung wie Pavillons, Spielgeräte, Pergolen usw.

*Titel von «Sondernutzungsplanungen» in «Sondernutzungsplanung Siedlung» geändert am 22. März 2006, genehmigt am 26. Juni 2006. Siehe dazu auch Art. 6^{bis} Sondernutzungsplanung Kulturland

⁴ Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Gestaltungsplanareale aus:

Gestaltungspläne

- A Bahnhof
- B Bahnhofsaal
- C Roniger-Park
- D Eden
- E Kapuzinerberg
- F Kurzentrum
- G Rehaklinik-West
- H Rehaklinik-Ost
- I Rheinlust
- K Cardinal
- L Weiherfeld-Ost
- M Weiherfeld-West
- N Schiffacker
- O Chleigrüt (Nachnutzung Kiesabbauzone)
- P Im Industrie
- Q Müller-Brunner

Die Perimeter dieser Gestaltungspläne werden im Nutzungsplan Siedlung ausgewiesen.

⁵ Konzeptanforderungen

Die Gestaltungspläne haben für das jeweils einbezogene Areal verbindlich festzulegen:

Konzept

- ^a Ein bauliches Gesamtkonzept, (Nutzungs- und Baumassenverteilung von Alt- und Neubauten),
- ^b ein Freiraumkonzept (Parkpfliegewerk),
- ^c ein Erschliessungs- und Parkierungskonzept.

⁶ Zielvorgaben Städtebau und Natur

Für jedes der ausgewiesenen Gestaltungsplanareale werden in Teil 5 der Bau- und Nutzungsordnung gesonderte Zielvorgaben bezüglich Städtebau und Natur genannt (siehe Art. 48-62 BNO).

Zielvorgaben

⁷ Umsetzung

Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen.

*Art. 6, Abs. 4, Bst. Q beschlossen und eingefügt am 17. Juni 2009, vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 21. Oktober 2009.

⁸ *Abweichungen Zielvorgaben*

Der Gemeinderat kann gleichwertige Abweichungen von den Zielvorgaben im Sinne von Ausnahmen genehmigen.

⁹ *Abweichungen Grundnutzung*

Für Abweichungen von der Grundnutzung gilt, soweit in den Zielvorgaben nichts anderes festgelegt wird, §8 Abs 2 BauV.

¹⁰ *Inventar*

Inventar

Der im kommunalen Inventar der Kleingehölze innerhalb der Gestaltungsplanareale erfasste Bestand von Naturensembles (NE) und Naturobjekten (NO) wird in den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplänen ausgewiesen.

¹¹ *Bestandessicherung*

Bis zum Inkrafttreten des jeweiligen Gestaltungsplans ist der in den Zielvorgaben genannte Bestand an Naturensembles und -objekten zu erhalten und zu pflegen.

Art. 6^{bis} Sondernutzungsplanung Kulturland*

Verfahren

¹ *Gestaltungsplanpflicht*

Die im Nutzungsplan Kulturland mit der Kontur Gestaltungsplanpflicht überlagerten Areale dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² *Festlegungen*

Gestaltungspläne im Kulturland umschreiben die zulässigen Nutzungen von bestehenden und neuen Bauten und Anlagen, deren Gestaltung, den Betrieb der Anlagen sowie die Pflege der Arealflächen.

³ *Umbauten*

Geringfügige Umbauten und die Zweckänderung von bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Festlegungen der Grundnutzung ohne Gestaltungsplan möglich.

*Art. 6^{bis} Sondernutzungsplanung Kulturland beschlossen und eingefügt am 22. März 2006, genehmigt am 26. Juni 2006.

⁴ *Ausscheidung*

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Gestaltungsplanareale aus:

R Golfplatz Kieshübelhof

Die Perimeter dieser Gestaltungspläne werden im Nutzungsplan Kulturland ausgewiesen.

Gestaltungspläne

⁵ *Konzeptanforderungen*

Die Gestaltungspläne haben für das jeweils einbezogene Areal verbindlich festzulegen:

- ^a Bereiche für Hochbauten, deren zulässige Nutzungsarten und Nutzungsmasse,
- ^b Bereiche für Anlagen und Tiefbauten, deren Nutzung und Ausmasse,
- ^c die Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen,
- ^d Bereiche für Erschliessung und Parkierung,
- ^e ein Natur- und Landschaftskonzept (u.a. Landschaftsbild, Vernetzung ökologischen Ausgleich, Erholungsnutzungen),

Konzept

⁶ *Zielvorgaben Nutzung, Gestaltung, Schutz*

Für jedes der ausgewiesenen Gestaltungsplanareale werden in Teil 5 der Bau- und Nutzungsordnung gesonderte Zielvorgaben bezüglich der Bereiche Nutzung, Gestaltung und Schutz genannt.

Zielvorgaben

⁷ *Umsetzung*

Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen oder zu konkretisieren.

⁸ *Abweichungen Zielvorgaben*

Der Gemeinderat kann gleichwertige Abweichungen von den Zielvorgaben im Sinne von Ausnahmen beschliessen.

⁹ *weitere Planungsvorhaben*

Die Umsetzung der in den übergeordneten Richtplänen, Konzepten und Inventaren enthaltenen Planungsinhalte sind in den Gestaltungsplänen auszuweisen.

Art. 7

Areale mit altrechtlichen Sonderbauvorschriften

Bestand

Im Nutzungsplan Siedlung sind orientierungshalber folgende Areale mit altrechtlichen, von den Zonenvorschriften dieser BNO abweichenden Sonderbauvorschriften angemerkt:

- 1 Kohlplatz
- 2 Spitalhalde West
- 3 Dianapark
- 4 Rosengartenhof
- 5 Augarten
- 6 Spitalhalde Ost
- 7 Magdenerstrasse
- 8 Töpferhof
- 9 Rosengässchen

Teil 2

Zonenvorschriften Siedlung

Art. 8

Zonenausscheidung

¹ Grundnutzungszonen Siedlung

Der Nutzungsplan Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

Altstadt

Stadtgraben

Wohnzone A

Wohnzone B

Wohnzone C

Arbeitszone I: Dienstleistungen

Arbeitszone II: Gewerbe

Arbeitszone III: Industrie

Arbeitszone IV: Gesundheit

Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet gemäss Art. 30 BNO ergänzend aus:

Spezialzone Riburg.

² Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

Schutzzone Bauhöhenbeschränkung

Schutzzone Naturensembles

Naturschutzzone Durchlässigkeit

Naturschutzzone Freihaltung

Kiesabbauzone

Schutzbepflanzungen

Einkaufszentren und Fachmärkte

³ Übersicht Grundnutzungen Siedlung

Siehe nachstehende Tabelle.

⁴ Baugebietsabgrenzung

Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsflächen des Siedlungsbereiches gehören dem Baugebiet an.

Zone		AZ	Grenz- abstand	Vollge- schosse	Gebäude- höhe	ES	BNO
<i>Abkürzung</i>			<i>Längsfassaden, für Giebelfassaden siehe Art. 65 BNO</i>				
Altstadt	A	Siehe Spezialbauvorschriften Altstadt					
Stadtgraben	SG	–	–	–	–	II	Art. 9
Wohnzone A	WA	0,4	½ Gebäudehöhe + 1 m, mind. 4 m	max. 2	max. 7 m.	II	Art. 10
Wohnzone B	WB	0,6	½ Gebäudehöhe, mind. 5 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 11
Wohnzone C	WC	0,8	½ Gebäudehöhe, mind. 6 m.	max. 4	max. 13 m.	II	Art. 12
Arbeitszone I: Dienst- leistungen	A I	1,0	½ Gebäudehöhe, mind. 4 m.	max. 4	max. 13 m.	III	Art. 13
Arbeitszone II: Gewerbe	A II	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 20 m.	III	Art. 14
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	–	max. 24 m.	IV	Art. 15
Arbeitszone IV: Gesundheit	A IV	Frei	Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öffentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.			II	Art. 16
Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste	ÖBA	Frei					II + III

AZ: Ausnützungsziffer
ES: Empfindlichkeitsstufe
BNO: Hinweis Artikel Bau- und Nutzungsordnung

Grundnutzungszonen Siedlung

Art. 9

Stadtgraben

¹ Zweckbestimmung

Die Zone Stadtgraben bezweckt die Freihaltung des ehemaligen Stadtgrabens und von Teilen der ehemaligen Schanzen.

Zweck

² Zulässige Nutzungen

- ^a Ober- und unterirdische Parkplätze,
- ^b Kleinbauten und technische Einrichtungen, soweit sie für den Betrieb der Parkplätze betriebsnotwendig sind,
- ^c Spiel- und Sportanlagen.

Nutzungen

³ Freiraumgestaltung

Das von den vorgenannten Nutzungen nicht beanspruchte Stadtgrabengelände ist im Sinne der naturnahen Freiflächen der Naturschutzzone Freihaltung park- oder gartenähnlich zu gestalten.

Gestaltung

⁴ Parkplätze

Oberirdische Parkplätze sind zur zonengemässen Einbindung mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen. Bestand und Pflege dieser Bäume sind über einen Bepflanzungsplan zu gewährleisten, der Teil der Baubewilligung bildet.

⁵ Geländeänderungen

Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe oder Tiefe von 0,80 m ab bestehendem Geländeverlauf zulässig.

Art. 10

Wohnzone A

¹ Zulässige Nutzungen

- ^a Wohnbauten,
- ^b Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen,
- ^c Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen.

Nutzung

² Ausnutzungsziffer

0,4.

Ausnutzung

³ Grenzabstand:

½ Gebäudehöhe + 1 m, mindestens 4 m.

Grenzabstand

Baumasse

⁴ *Vollgeschosszahl*
Maximal 2.

⁵ *Bauhöhen*
Gebäudehöhe maximal 7 m, Firsthöhe maximal 12 m.

Lärmempfindlichkeit

⁶ *Empfindlichkeitsstufe*
II.

Art. 11
Wohnzone B

Nutzungen

¹ *Zulässige Nutzungen*
^a Wohnbauten,
^b Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.)
mit geringem Verkehrsaufkommen,
^c Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht
störenden betrieblichen Einrichtungen.

Ausnützung

² *Ausnutzungsziffer*
0.6

Grenzabstand

³ *Grenzabstand*
 $\frac{1}{2}$ Gebäudehöhe, mindestens 5 m.

Baumasse

⁴ *Vollgeschosszahl*
Maximal 4.

⁵ *Gebäudehöhe*
Maximal 13 m.

Baugestalt

⁶ *Satteldächer*
Bei zweigeschossigen Bauten und einer Bautiefe von maximal
12 m gilt eine maximale Dachneigung von 45°.
Bei Bauten mit grösserer Bautiefe und solchen mit drei oder mehr
Geschossen gilt eine maximale Dachneigung von 30°.

⁷ *Sonder-Dachformen*
Sonder-Dachformen wie Tonnendächer, Mansardedächer usw. sind
innerhalb des Zonenprofils gemäss Abs. 6 zulässig.

⁸ *Aussenraumgestaltung*

Ab einer Grundstücksgrösse von 1000 m² sind 10 % der Parzellenfläche als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs.5 BNO). Bei kleineren Grundstücken wird ein analoger Anteil empfohlen.

Aussenräume

⁹ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

¹⁰ *Empfindlichkeitsstufe*

II.

Lärmempfindlichkeit

Art. 12

Wohnzone C

¹ *Zulässige Nutzungen*

^a Wohnbauten,

^b Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.) mit geringem Verkehrsaufkommen,

^c Kleingewerbebetriebe (Kunst, Handwerk, Kurse usw.) mit nicht störenden betrieblichen Einrichtungen.

Nutzungen

² *Ausnützungsziffer*

0.8

Ausnützung

³ *Grenzabstand*

½ Gebäudehöhe, mindestens 6 m.

Grenzabstand

⁴ *Vollgeschosszahl*

Maximal 4.

Baumasse

⁵ *Gebäudehöhe*

Maximal 13 m.

⁶ *Dachneigung von Satteldächern*

Bei zweigeschossigen Bauten und einer Bautiefe von maximal 12 m gilt eine maximale Dachneigung von 45°.

Bei Bauten mit grösserer Bautiefe und solchen mit drei oder mehr Geschossen gilt eine maximale Dachneigung von 30°.

Baugestalt

⁷ *Sonder-Dachformen*

Sonder-Dachformen wie Tonnendächer, Mansardedächer usw. sind innerhalb des Zonenprofils gemäss Abs. 6 zulässig.

Aussenräume

⁸ *Aussenraumgestaltung*

Ab einer Grundstücksgrösse von 1000 m² sind 10 % der Parzellenfläche als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO). Bei kleineren Grundstücken wird ein analoger Anteil empfohlen.

⁹ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

Lärmempfindlichkeit

¹⁰ *Empfindlichkeitsstufe*
II.

Art. 13

Arbeitszone I: Dienstleistungen

Nutzungen

¹ *Zulässige Nutzungen*

^a Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Restauration und Kommunikation.

Eingrenzung der Einkaufszentren und Fachmärkte siehe unter Art. 24 BNO.

^b Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers.

^c Wohnungen.

² *Ausgeschlossene Nutzungen*

^a Lagerhäuser.

^b Verteilzentren.

Ausnützung

³ *Ausnützungsziffer*

1.0

Grenzabstand

⁴ *Grenzabstand*

Halbe Gebäudehöhe, mindestens 4 m.

Baumasse

⁵ *Vollgeschosszahl*

Maximal 4.

⁶ *Gebäudehöhe*

Maximal 13 m.

⁷ *Satteldächer*

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30 ° über eine Bautiefe von maximal 15 m zugelassen. Gekuppelte Satteldächer oder Sheddächer sind möglich.

⁸ *Aussenraumgestaltung*

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

Aussenräume

⁹ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

¹⁰ *Empfindlichkeitsstufe*

III.

Lärmempfindlichkeit

Art. 14

Arbeitszone II: Gewerbe

¹ *Zulässige Nutzungen*

^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien.

^b Werkhöfe.

^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind.

^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.

^e Büros.

^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.

Nutzungen

² *Ausgeschlossene Nutzungen*

^a Verteilzentren.

^b Einkaufszentren.

³ *Ausnützungsziffer*

Frei.

Ausnützung

Grenzabstand

⁴ Grenzabstand

½ Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.

⁵ Gebäudehöhe

20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss der im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung.

⁶ Ausnahmen Gebäudehöhe

Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

Aussenräume

⁷ Aussenraumgestaltung

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁸ Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

Lärmempfindlichkeit

⁹ Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15

Arbeitszone III: Industrie

¹ *Zulässige Nutzungen*

- ^a Industrielle und gewerbliche Produktionsbetriebe.
- ^b Lagerbauten und Verteilzentren.
- ^c Fachmärkte.
- ^d Büros.
- ^e Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.

Nutzungen

² *Ausgeschlossene Nutzungen*

Einkaufszentren.

³ *Ausnützungsziffer*

Frei.

Ausnützung

⁴ *Grenzabstand*

½ Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.

Grenzabstand

⁵ *Gebäudehöhe*

24 m.

Baumasse

⁶ *Ausnahmen Gebäudehöhe*

Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

⁷ *Aussenraumgestaltung*

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

Aussenräume

⁸ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

⁹ *Empfindlichkeitsstufe*

IV.

Lärmempfindlichkeit

Art. 16

Arbeitszone IV: Gesundheit

Nutzungen

¹ *Zulässige Nutzungen*

Zulässig sind Bauten und Anlagen für:

- ^a den Kurbetrieb,
- ^b die medizinische Rehabilitation und Prävention,
- ^c Alters- und Residenzwohnungen und verwandte Nutzungen,
- ^d die Intensiv- und Naherholung.

Bebauung

² *Baustruktur, Baumasse*

Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbild- und des Landschaftsschutzes sowie gemäss den Anforderungen des Einzelfalls die Gebäudehöhen, die Grenz- und die Gebäudeabstände.

Erschliessung

³ *Parkierung*

Die notwendigen Autoabstellplätze sind in unterirdischen Anlagen oder in ökologisch unbedeutenden Randgebieten anzulegen.

Aussenräume

⁴ *Aussenraumgestaltung*

30 % der Parzellenfläche sind als naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁵ *Anrechenbarkeit anderer Grünflächen*

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünter Fläche anrechenbar.

Lärmempfindlichkeit

⁶ *Empfindlichkeitsstufe*
II.

Art. 17

Zone für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Nutzung

¹ *Zulässige Nutzung*

Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste gemäss der nachstehenden Zweckbestimmung.

Zweck

² *Zweckbestimmung*

Die im Nutzungsplan Siedlung ausserhalb der Altstadt ausgewiesenen Zonen für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste dienen folgenden Zweckbestimmungen:

- 1 Altersheim Kloos
- 2 Schulanlage Schützenmatt
- 3 Park- und Festplatz Schützenweg
- 4 Grünanlage Magdenerbach
- 5 Reformierte Kirche
- 6 Römisch-Katholische Kirche
- 7 Bezirksverwaltung
- 8 Stadtpark-West
- 9 Altersheim Lindenstrasse
- 10 Kindergarten Robersten
- 11 Reformiertes Kirchgemeindezentrum
- 12 Schulanlage Robersten
- 13 Kindergarten Flossländeweg
- 14 Werkhof Stadtforstverwaltung
- 15 Regionalspital
- 16 Werkhof + Wehrdienste Einwohnergemeinde
- 17 Waldfriedhof
- 18 Gemeindedienste
- 19 Kindergarten Kohlplatz
- 20 Kindergarten Dianapark
- 21 Sportanlage Schiffacker
- 22 Schulanlage Engerfeld
- 23 Heilpädagogische Schule
- 24 Kinderspielplatz Kloos
- 25 Freizeit- und Sportanlagen Rheinufer
- 26 Strandbad
- 27 Kunsteisbahn
- 28 Kläranlage
- 29 Schulanlage Augarten
- 30 Kindergärten Augarten
- 31 Kompostierungsanlage Chleigrüt
- 32 Schifflande
- 33 Stadtpark-Ost
- 34 Zollanlage*

****Art. 17, Abs. 2, Nr. 34 Zollanlage beschlossen und eingefügt am 20. Juni 2007, genehmigt am 24. Oktober 2007.**

Bebauung

³ Baustruktur, Baumasse

Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbild- und des Landschaftsschutzes sowie gemäss den Anforderungen des Einzelfalls die Gebäudehöhen, die Grenz- und die Gebäudeabstände.

Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren vorgeschriebene Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten.

Aussenräume

⁴ Aussenraumgestaltung

10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁵ Anrechenbarkeit anderer Grünflächen

Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

⁶ Autoparkplätze

Autoparkplätze sind mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen. Der Bestand dieser Bäume ist über einen Pflegeplan zu gewährleisten.

Lärmempfindlichkeit

⁷ Empfindlichkeitsstufe

III, Regionalspital II.

Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung

Art. 18

Schutzzone Bauhöhenbeschränkung

¹ Zweck

Mit der Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung werden die maximal zulässigen Vollgeschosszahlen bzw. Gebäudehöhen der Grundnutzungszonen an folgenden Orten eingeschränkt:

- ^a Im Anstoss von Arbeits- an Wohnzonen,
- ^b an Orten, die aus Sicht des Orts- bzw. des Landschaftsbildes empfindlich sind,
- ^c im Bereich lebenswichtiger Flugschneisen für die Fauna.

Zweck, Wirkung

² Abweichungen

Innerhalb der überlagerten Zonenbereiche gelten gemäss Eintrag im Nutzungsplan Siedlung abweichend zur Grundnutzung die folgenden Vollgeschosszahlen bzw. Gebäudehöhen:

Planeintrag 2 = 2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 7,0 m,
Planeintrag 3 = 3 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 10,0 m,
Planeintrag 4 = 4 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 13,0 m.

Beschränkung

³ Vorbehalt bezüglich Arealüberbauungen

Die im Rahmen von Bauhöhenbeschränkungen festgelegte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die zugehörigen Gebäudehöhen sind auch bei Arealüberbauungen einzuhalten.

⁴ Ausnützung

Der überlagerte Zonenanteil der Grundnutzung bleibt bei Bestimmung der baulichen Ausnützung voll anrechenbar.

Anrechenbarkeit

Art. 19

Schutzzone Naturensembles

¹ Kennzeichnung

Naturensembles beinhalten ausgesuchte Kleingehölze, Obstgärten und parkähnliche Baumbestände (siehe Kleingehölzinventar).

Bestand

² Ausscheidung

Der Nutzungsplan Siedlung weist folgende Naturensembles aus:

NE 112 Parkgehölz der ehemaligen Villa Salve
NE 187 Parkgehölz Hotel Drei Könige und Umraum

NE 188	Baumhecke Dianastrasse
NE 192	Parkgehölz Dianapark
NE 210	Parkgehölz Altersheim Lindenstrasse
NE 238	Stadtpark-Ost
NE 255	Stadtpark-West
NE 308	Parkgehölz Regionalspital

Naturensembles innerhalb der Areale verpflichteter Gestaltungspläne werden in den Zielvorgaben zu diesen Plänen ausgewiesen.

Sicherung

³ *Schutz*

Innerhalb der im Bauzonenplan ausgewiesenen Flächen sind bis zur Vornahme baulicher Massnahmen die Naturensembles in ihrem Bestand zu erhalten .

⁴ *Umgang*

Vorgängig baulicher Massnahmen innerhalb der überlagerten Areale hat die Bauherrschaft im Rahmen einer Voranfrage den zum gegebenen Zeitpunkt optimalen Umgang mit dem Naturensemble zu klären.

Art. 20

Naturschutzzone Durchlässigkeit

Zweck

¹ *Zweck*

Die Naturschutzzone Durchlässigkeit bezweckt innerhalb ordentlicher Bauzonen die Gewährleistung einer minimalen Durchgängigkeit für bodengebundene Lebewesen.

² *Überbaubarkeit*

Die von der Naturschutzzone Durchlässigkeit korridorartig überlagerten Bauzonen bleiben gemäss den Vorschriften der jeweiligen Grundnutzung überbaubar.

³ *Umsetzung*

Die Gestaltungsvorschriften der Überlagerungszone sind im Rahmen von Baugesuchen zu Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, Erneuerungen usw. zu konkretisieren und zu realisieren.

Aussenräume

⁴ *Aussenraumgestaltung*

Die Aussenräume im überlagerten Zonenbereich sind so zu gestalten, dass der Durchgang für Kleinlebewesen möglich bleibt.

Nicht zulässig sind:

^a Geschlossene Mauerzüge,

^b engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen,

^c eine geschlossene Bauweise von drei und mehr Baueinheiten quer zum ausgeschiedenen Korridor.

⁵ *Geländestufen*

Geländeänderungen und Randabschlüsse sind soweit abzuflachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

⁶ *Standort*

Die je nach Grundnutzungszone festgelegten Mindestanteile naturnah anzulegender Freiflächen sind vorrangig innerhalb der Überlagerungsbereiche der Naturschutzzone Durchlässigkeit auszuscheiden.

Art. 21

Naturschutzzone Freihaltung

¹ *Zweck*

Die Naturschutzzone Freihaltung dient der Erhaltung von flächigen Naturobjekten innerhalb des Baugebietes sowie der Offenhaltung von Vernetzungskorridoren zwischen Grünräumen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes.

Zweck

² *Freihaltung*

Die von der Naturschutzzone Freihaltung überlagerten Zonenbereiche sind von Bauten freizuhalten. Darunter fallen:

- ^a Hochbauten,
- ^b geschlossene Mauerzüge,
- ^c Engmaschige bzw. bodenabschliessende Einfriedungen,
- ^d Fahrnisbauten.

³ *Unterirdische Bauten*

Unterirdische Bauten sind möglich, wenn die zielgesetzte Oberflächengestaltung gewährleistet bleibt.

⁴ *Anrechenbarkeit*

Die überlagerten, nicht überbaubaren Zonenbereiche sind bei Bestimmung der baulichen Ausnützung der Grundnutzung anrechenbar.

⁵ *Aussenraumgestaltung*

Die freizuhaltenden Flächen dieser Überlagerungszone sind als naturnahe Grünräume zu gestalten. Als solche gelten u.a.:

Aussenräume

- ^a Mager- oder Blumenwiesen,
- ^b Brachlandflächen,
- ^c Gehölze und Hecken,
- ^d Steinanlagen, Kies- und Mergelflächen,
- ^e Weiher und Tümpel,
- ^f Pflanzplätze.

⁶ Verfestigte Erschliessungswege in der Ausführung als sickerfähige Kies- oder Mergelflächen sind zulässig.

⁷ Geländeänderungen und Randabschlüsse sind soweit abzufachen, dass sie auch für Kleinlebewesen überwindbar bleiben. Trockenmauern sind nur gestuft bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Art. 22

Kiesabbauzone

Wirkung

Die Kiesabbauzone überlagert jene Bereiche der Bauzonen, innerhalb derer aufgrund der kantonalen Richtplanung vorgängig der baulichen Nutznahme die geregelte Entnahme von Kies gefordert ist.

Art. 23

Schutzbepflanzungen

Zweck

¹ *Zweck*

Die Schutzbepflanzungen bezwecken:

- ^a Die Eindämmung der Immissionen von Arbeitszonen gegenüber Wohnzonen,
- ^b die Einbindung von Grossbauten in das Orts- und Landschaftsbild,
- ^c die Vernetzung von Grünräumen.

² *Standort*

Die Schutzbepflanzungen sind gemäss der Einzeichnung im Nutzungsplan Siedlung anzulegen.

Umsetzung

³ *Freihaltung*

Die Schutzbepflanzungen dürfen weder überbaut noch als Abstell- oder Lagerplatz genutzt werden. Unterirdische Bauten innerhalb der Schutzbepflanzungen kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die Bepflanzung gewährleistet bleibt.

⁴ Gestaltung

Die Schutzbepflanzungen sind mit standortsheimischen Arten anzulegen als:

- ^a Baumstreifen oder Alleen,
- ^b Hecken,
- ^c Durchgehende Grünstreifen, bepflanzt mit Bäumen und Büschen.

⁵ Dimensionierung

Für die Schutzbepflanzungen gelten folgende Mindestbreiten:

- ^a Kleine Sternsignatur: 6 m,
- ^b grosse Sternsignatur: 15 m.

⁶ Verantwortung

Erstellung, Erhalt und Pflege der Bepflanzung gehen zulasten der Grundeigentümer.

⁷ Zeitpunkt

Die Schutzbepflanzungen sind spätestens mit der Nutznahme der hinterliegenden Bauzone anzulegen.

Art. 24

Einkaufszentren und Fachmärkte

Begriff

¹ Kennzeichnung

Als Einkaufszentrum oder Fachmarkt gelten die in der kantonalen Wegleitung definierten Nutzungsgemeinde (siehe Anhang).

Standort- eingrenzung

² Standorte bis 1000 m²

Einkaufszentren bis zu Nettoladenflächen von 1000 m² sind in der Zone Altstadt sowie in der Arbeitszone I (Dienstleistungen) zulässig.

Fachmärkte bis zu Nettoladenflächen von 1000 m² sind innerhalb der Arbeitszonen I (Dienstleistungen), II (Gewerbe) und III (Industrie) zulässig.

³ Standorte von 1000 m² bis 5000 m²

Einkaufszentren oder Fachmärkte mit Nettoladenflächen von über 1000 m² bis max. 5000 m² sind innerhalb der genannten Zonen nur in folgenden Bereichen zulässig:

- 1 Altstadt (ohne Fachmärkte).
- 2 Standort Migros Lindenstrasse.
- 3 Standort Coop Bahnhofstrasse.
- 4 Areal Bahnhof und Umraum.
- 5 Areal Cardinal.

⁴ *Einkaufszentren bis max. 10'000 m²*

Einkaufszentren mit Nettoladenflächen bis max. 10'000 m², gemessen über den ganzen Bereich, sind nur innerhalb des Areals Kloosfeld-Im Industrie zulässig.

⁵ *Fachmärkte bis max. 10'000 m²*

Fachmärkte mit Nettoladenflächen bis max. 10'000 m², gemessen über den ganzen Bereich, sind nur innerhalb des Areals Untere Rüttenen zulässig.

Teil 3*

Zonenvorschriften Kulturland

Art. 25

Zonenausscheidung

Zonenarten

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet folgende Zonen aus:

¹ *Grundnutzungszonen Kulturland*

Landwirtschaftszone

Naturschutzzone Kulturland

² *Weitere Zonen nach Art. 18 RPG*

Familiengartenzone

Zone für Freiraumaktivitäten

Spezialzone Riburg

Spezialzone Golf

Forst- und landwirtschaftliche Lagerzone

³ *Überlagerungszonen Kulturland*

Landschaftsschutzzone

Naturschutzzone Wald

Schutzbepflanzung

* Teil 3 Zonenvorschriften Kulturland und Teil 4 Vorschriften Schutzobjekte im Rahmen der Totalrevision Nutzungsplanung Kulturland am 10. Dezember 2008 beschlossen und eingefügt, genehmigt am 6. Mai 2009.

Grundnutzungszonen Kulturland

Art. 26

Nutzung

Landwirtschaftszone

¹ Zweck

Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion, die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, Abs. 1bis und Abs. 2 RPG bestimmt*.

² weitere Nutzungen

Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.*

Bauten

³ Baumasse

Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen 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 Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

⁴ Eingliederung

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 in die Landschaft einzufügen.

⁵ Vernetzung

Ökologische Ausgleichsflächen sind auf die Vorgaben der kommunalen Richtpläne abzustimmen.

Lärmempfindlichkeit

⁶ Empfindlichkeitsstufe
III.

* siehe Seite 91

Art. 27

Naturschutzzone Kulturland

¹ Zweck

Die Naturschutzzone Kulturland dient der umfassenden und dauernden Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

Zielsetzung

² Allgemeine Einschränkungen

Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

Nutzung

³ Nutzungseinschränkungen

Falls in den Schutzzielen oder in den Bewirtschaftungsverträgen und Vereinbarungen gemäss Ziffer 6 nicht anders festgelegt ist, sind zudem zu unterlassen:

- das Anlegen von standortfremden Pflanzenbeständen
- das Pflücken, Beschädigen und Ausgraben von Pflanzen
- das Töten, Fangen und Stören von wildlebenden Tieren mit Ausnahme der bewilligten Jagd
- das Verlassen der Wege und das Laufen lassen von Hunden
- das Anzünden von Feuern.

⁴ zulässige Nutzung

Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

⁵ Duldung Pflegeeingriffe

Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone Kulturland ist Sache der Grundeigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Wird die Naturschutzzone nicht fachgerecht gepflegt, sind allfällige Pflegeeingriffe durch die Gemeinde oder von ihr beauftragte Dritte zu dulden.

Unterhalt und Pflege

⁶ Bewirtschaftungsverträge und Vereinbarungen

Unterhalt und Pflege der einzelnen Naturschutzzonen sowie die daraus allfällig entstehenden Kosten und Abgeltungen können bei Bedarf mittels Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unter Beizug von Fachpersonen zwischen Kanton/ Gemeinde und Eigentümern bzw. Bewirtschaftern geregelt werden.

Spezifische Schutzziele

⁷ Schutzziele Lebensräume

Lebensraum	Schutzziel (erhalten / fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
Magerwiese	Artenreiche Heuwiese	Heuwiese, keine Düngung und Beweidung. Schnittgut abführen. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Herbstweide mit Rindern zugelassen. Empfehlung: bei jedem Schnitt 10% stehen lassen.
Feuchtgebiete		Keine Düngung und Beweidung. Massnahmen, Bauten und Anlagen im Interesse des Schutzziels sind gestattet (z.B. Weiher, Renaturierungsmassnahmen). Wenn nötig entbuschen im Herbst/Winter.
Streuwiese	Riedwiese/ Flachmoor	Streuschnitt ab 1. September Empfehlung: bei jedem Schnitt 10% stehen lassen.
Stillgewässer	Laichgebiet, Brutbiotop	Kein Schwimmen, Befahren, Einfangen und Aussetzen von Tieren. Wenn nötig periodisches Ausbaggern im Spätsommer/Herbst.
Fromentalwiese	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni. Kein Flüssigdünger/Stickstoff-Mineraldünger. Herbstweide mit Rindern zugelassen.
Extensive Weide	Artenreiche Weide	Rinderweide. Keine Dauerweide. Keine Zufütterung. Keine Düngung.
Ruderalfläche	Pionierarten	Periodisches Abschürfen der Bodenoberfläche.
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	Artenreiche Gehölze	Abschnittweise auf den Stock setzen, max. $\frac{1}{3}$ pro Pflegeeingriff. Dornensträucher und schwachwüchsige Arten begünstigen. Landschaftsprägende Einzelbäume erhalten.
Bach, Graben	Vielfältiger Lebensraum	Bestockungspflege vergl. Ufergehölze. Gehölzfreie Abschnitte vergl. Säume.
Säume (entlang Fliess- gewässern, Hecken, Waldrändern, Weg- rändern, Wiesen- streifen)	Artenreiche Säume	Schnitt. Keine Beweidung bei feuchten Standorten. Periodisches Zurückschneiden von aufkommenden Gehölzen. Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni/1. September oder jeweils die Hälfte der Fläche alternierend (je nach Typ)
Einzelbäume und Baumgruppen, Hochstammfeld- obstbäume	Artenreiche Gehölze	Landschaftsprägende Einzelbäume und Baumgruppen erhalten. Bei natürlichem Abgang mit gleichwertiger Art ersetzen.
Höhle	Lebensraum Fledermäu- se	Erhalten, Störungen meiden.

⁸ Beschreibung Naturschutzobjekte

Die Naturschutzzonen umfassen mehrheitlich mehrere Lebensraumtypen. Die detaillierte Beschreibung der Naturschutzobjekte (Zuordnung Lebensräume) erfolgt in kommunalen Inventaren.

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Art. 28

Familiengartenzone

¹ Zweck

Die Familiengartenzone bezweckt die Erhaltung und Erweiterung folgender Anlagen:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 1 Augarten (nördl.) | Familiengartennutzung |
| 2 Neuland | Familiengartennutzung |

Zielsetzung

² Bauten

Im Areal Augarten sind nur gemeinschaftliche Bauten zulässig, die dem Betrieb des Familiengartenareals dienen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 4 m.

Im Areal Neuland sind Gartenhäuschen und gedeckte Sitzplätze bis zu einer Totalfläche von 14 m² pro Gartenparzelle zulässig. Die Firsthöhe beträgt maximal 2,70 m.

Nutzung

³ Rückführung

Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

⁴ Betriebsreglement

Es ist durch den Betreiber eine Familiengartenordnung zu erstellen, die der Gemeinderat genehmigt.

Reglement

⁵ Empfindlichkeitsstufe

III.

Lärmempfindlichkeit

Art. 29

Zone für Freiraumaktivitäten

¹ Zweck

Die Zone für Freiraumaktivitäten bezweckt die Nutzung, den Betrieb und soweit notwendig den Bau von Freizeiteinrichtungen im Kulturland.

Zielsetzung

² Nutzungsart

Der Nutzungsplan Kulturland scheidet Zonen für Freiraumaktivitäten mit folgenden Nutzungsfestlegungen aus:

Nutzung

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| 1 Salmenweiherareal | Freizeitaktivitäten, Spielwiese |
| 2 Eremitage | Freizeitaktivitäten, Spielwiese |
| 3 Neumatt | Hundesport |

4 Bachtele Camping
5 Inseli, Burgstell Freizeitaktivitäten, Parknutzung

Bauten

³ *Bauten*
Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den Nutzungsfestlegungen entsprechen und dafür notwendig sind. Die mit Gebäuden gemäss § 6 lit. a) bis d) BauG überbaute Fläche darf maximal 5% der Zonenfläche und die Gebäudehöhe maximal 4m betragen.

⁴ *Rückführung*
Die nicht mehr für den vorgesehenen Verwendungszweck benötigten Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

Lärmempfindlichkeit

⁵ *Empfindlichkeitsstufe*
III.

Art. 30
Spezialzone Riburg

Zielsetzung

¹ *Zweck*
Die Spezialzone Riburg bezweckt die planungsrechtliche Sicherung der Kleinsiedlung beim Kraftwerk Riburg-Schwörstadt.

Erhaltung

² *Erhaltungsgrundsatz*
Der Charakter der Kleinsiedlung (Doppelbauten, regelmässiger Bebauungsraster) wie auch die Grundgestalt der einzelnen Bauten (giebelständiges Satteldach) sind zu erhalten.

Nutzung

³ *Nutzungsgemeinde*
Für die bestehenden Bauten gilt analog das Nutzungsgemeinde der Wohnzone A der Nutzungsplanung Siedlung.

Erneuerung

⁴ *Erneuerungsvorgabe*
Umbauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen der bestehenden Bauten sind unter Vorbehalt der Erhaltungsvorgabe gemäss Abs. 2 im Rahmen der Vorschriften der Wohnzone A möglich.

Baubewilligung

⁵ *Baubewilligung*
Erneuerungen und Erweiterungen der Kleinsiedlung sowie deren Zweckänderungen richten sich nach den Vorschriften für Bauten ausserhalb der Bauzonen.

Lärmempfindlichkeit

⁶ *Empfindlichkeitsstufe*
II.

Art. 31*

Spezialzone Golf

¹ Zweck

Die Spezialzone Golf bezweckt die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes.

Zielsetzung

² Nutzungsart

Zugelassen sind Bauten und Anlagen für den Golfplatz sowie die dafür zwingend erforderlichen Terrainveränderungen und Bodenverbesserungen für Spielbahnen, wobei eine der gewachsenen Landschaft nicht entsprechende Hügellandschaft zu vermeiden ist. Die zulässige Nutzungsart ist im Gestaltungsplan detailliert zu umschreiben. Die bestehenden, nicht für den Golfbetrieb benötigten Bauten können für die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden, wobei sich diese nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone richtet.

Nutzung

³ Nutzungsmass

Die zulässigen Ausmasse von Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

⁴ Betriebsreglement

Als Bestandteil der Baubewilligung ist ein Betriebsreglement einzureichen, welches u.a. den Spielbetrieb und den Unterhalt der Anlage, die Betriebszeiten, den Unterhalt der Spielflächen und die Pflegemassnahmen für ökologische Ausgleichsflächen festlegt. Das Reglement ist durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Reglement

⁵ Sicherheit

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, wie die Sicherheit der Anwohner sowie die Benutzer der angrenzenden öffentlichen Wege und Strassen gewährleistet wird.

⁶ Ökologische Ausgleichsflächen

Ein Drittel des Gestaltungsplanperimeters ist als ökologische Ausgleichsflächen auszuscheiden. Diese sind innerhalb der Golfanlage sowie mit angrenzenden naturnahen Flächen zu vernetzen. Im Betriebsreglement sind die Zielsetzungen der ökologischen Ausgleichsflächen mit prüfbareren Zielen zu umschreiben, die Unterhaltsmassnahmen festzulegen sowie Massnahmen gegen allfällige Störungen durch den Golfbetrieb zu umschreiben.

Ökologischer Ausgleich

*Als Art. 29^{bis} Spezialzone Golf beschlossen und eingefügt am 22. März 2006, genehmigt am 26. Juni 2006; im Rahmen der Totalrevision der Nutzungsplanung Kulturland neu nummeriert.

⁷ Erfolgskontrolle

Dem Gemeinderat ist drei Jahre nach Fertigstellung der Anlage von den Betreibern der Golfanlage eine Erfolgskontrolle vorzulegen. Das dafür durch unabhängige Fachleute zu erstellende Fachgutachten überprüft die Ziele für die naturnahen Flächen und Objekte und legt Verbesserungsmaßnahmen fest.

⁸ Ökologischer Ausgleich ausserhalb Spezialzone

Sofern nur ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen (gemäss Abs. 6) innerhalb der Spezialzone Golf angeordnet werden können, sind für die Restflächen (max. 30 % der gesamten ökologischen Ausgleichsfläche) geeignete Standorte im Gemeindegebiet Rheinfeldern zu bestimmen, deren Erhaltung und naturnahe Pflege rechtlich und finanziell zu sichern sind. Betreffend Schutz, Vernetzung, Pflege, und Erfolgskontrolle sind diese Standorte wie Flächen innerhalb der Spezialzone Golf zu behandeln.

Rückführung

⁹ Einstellung Golfbetrieb und Rückführung

Wird die Golfanlage nicht innerhalb 2 Jahren nach rechtskräftiger Baubewilligungserteilung realisiert oder wird der Golfbetrieb eingestellt und es zeichnet sich innerhalb von zwei Jahren keine Wiederinbetriebnahme der Anlage ab, veranlasst der Gemeinderat die Rückführung der Anlage für die landwirtschaftliche Nutzung auf der Basis eines mit der Baubewilligung einzureichenden Rekultivierungskonzeptes. Die finanzielle Sicherstellung der dafür notwendigen Arbeiten ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

¹⁰ Vorbehalt

Die Spezialzone Golf wird mit der Auflage zur Realisierung genehmigt. Ist innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung der entsprechenden Spezialzone Golf die Golfanlage nicht realisiert oder wird die Golfanlage gemäss Abs. 9 rekultiviert, gelten für die Spezialzone Golf die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Lärmempfindlichkeit

¹¹ Empfindlichkeitsstufe

III.

Art. 32

Land- und forstwirtschaftliche Lagerzone

Zielsetzung

¹ Zweck

Die land- und forstwirtschaftliche Lagerzone bezweckt die Zulassung der Lagerung von forst- und landwirtschaftlichen Gütern auf dem bereits befestigten Areal.

² Bauten

Neubauten sind nicht zulässig

Überlagerungszonen Kulturland

Art. 33

Landschaftsschutzzone

¹ Zweck

Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung und Pflege besonders wertvoller Natur- und Kulturlandschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Zielsetzung

² Nutzung

Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen nach Art. 26:

Nutzung

³ Nutzungseinschränkung

Alle Nutzungen oder Einwirkungen auf das Landschaftsbild, die nicht im Einklang mit dem Zonenzweck stehen, sind untersagt. Insbesondere sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- neue Bauten und Anlagen
- gartenbauliche Nutzungen
- länger als drei Monate dauernde Abdeckungen (Folientunnel, Hagelschutz, u.ä.)
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen)
- künstliche Veränderungen des Wasserhaushaltes
- das Lagern von Materialien wie Siloballen, landwirtschaftlichen Maschinen o.ä..

⁴ Ausnahmen

Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen sowie Bauten und Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- oder Wanderwege und Einrichtungen, die der landschaftsbezogenen Erholung dienen oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 34

Naturschutzzone Wald

Schutzziele

¹ Zweck

Die Naturschutzzone Wald dient dem Schutz und der Weiterentwicklung wertvoller Waldstandorte, Baumbestände, Waldnutzungsformen, Pflanzengesellschaften sowie Lebensräume der Tierwelt.

² Allgemeine Schutzziele

Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

Spezifische Schutzziele

³ Schutzziele abgestimmt auf Waldtypen

Die Naturschutzzone Wald wird wie folgt unterteilt:

Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen
N	Naturwald-gemässe Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten. Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen.
E	Eichenwald	Eichen und andere Lichtbaumarten fördern. Umtriebszeit der Eichen erhöhen und starke Einzelbäume fördern.
A	Altholzinsel (< 20 ha)	Erhalt altholzreicher Bestände, natürliche Dynamik. Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung.
C	Gestuffer Waldrand	Aufbau eines gestuften Waldrandes mit entsprechender forstlichen Pflege

Unterhalt

⁴ Eingriffe

Waldbauliche Eingriffe zur Abwehr von Schäden an Bauten und Anlagen, zum Schutz der Erholungssuchenden, zur Verhinderung des Sturzes von Bäumen in den Rhein sowie bei der Gefahr der Übertragung von Krankheiten auf angrenzende Waldbestände sind auch im Widerspruch zu den Schutzzielen zulässig.

Art. 34^{bis}

***Freizeitzone im Wald «Wasserloch»**

¹ Die Freizeitzone im Wald «Wasserloch» ist dem Waldareal überlagert. Sie ist für die Einrichtung eines Seilparks und/oder eines Bikeparcours bestimmt. Die zulässigen Nutzungen müssen mit der Walderhaltung in Einklang stehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

.....
*Art. 34^{bis} beschlossen und eingefügt am 20. Juni 2024, vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 19. Februar 2025.

² Zonenkonform sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen, soweit sie wald- und wildtierverträglich ausgestaltet sind.

³ Der Gemeinderat legt Art und Umfang der Freizeitanlagen sowie die Gestaltung und den Betrieb (inkl. die Befristung der Baubewilligung samt Rückbaupflicht) in einem Gestaltungsplan fest. Er kann ergänzend zu den in Abs. 1 genannten Nutzungen weitere, anteilmässig untergeordnete Freizeitnutzungen zulassen, sofern die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 und 2 eingehalten sind.

Art. 35

Schutzbepflanzung

¹ Zweck

Die Schutzbepflanzung bezweckt die gestalterische Aufwertung des Siedlungsrandes und die Vernetzung von Lebensräumen.

Zielsetzung

² Standort

Die Schutzbepflanzung ist gemäss der Einzeichnung im Nutzungsplan Kulturland anzulegen.

Umsetzung

³ Gestaltung

Die Schutzbepflanzung ist mit standortheimischen Arten anzulegen, als Baumreihen mit extensiver Unternutzung oder als durchgehende Grünstreifen, bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern.

⁴ Dimensionierung

Für die Schutzbepflanzung gilt eine Mindestbreite von 10 m.

⁵ Verantwortung

Erstellung, Erhalt und Pflege der Bepflanzung gehen zulasten der Grundeigentümer des angrenzenden Baugebietes. Die Schutzbepflanzung ist spätestens mit der baulichen Nutzung der hinterliegenden Bauzone anzulegen.

Vorschriften Schutzobjekte

Art. 36

Übersicht Schutzobjekte

Objekte

Die Schutzobjekte der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland umfassen folgende Objektgruppen:

¹ *Kulturobjekte*

^a Kommunal geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt im Siedlungsgebiet.

^b Kulturgeschichtliche Kleinobjekte.

^c Archäologische Fundstätten.

² *Naturobjekte*

^a Kleingehölze im Baugebiet.

^b Kleingehölze im Kulturland.

Art. 37

Allgemeine Vorschriften Kulturobjekte

Ausscheidung

¹ *Bestand*

Die kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt und die geschützten kulturgeschichtlichen Kleinobjekte im Siedlungsgebiet sind in einem gesonderten Inventar Bautenschutz ausgewiesen und beschrieben. Die geschützten kulturgeschichtlichen Kleinobjekte ausserhalb des Siedlungsgebietes und die archäologischen Fundstätten sind im Inventar Kultur und Natur aufgeführt.

² *Abgrenzung*

Die kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt sind im Nutzungsplan Siedlung entsprechend dem geschützten Bestand ausgewiesen. Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte und die archäologischen Fundstätten sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland nach Standorten eingetragen.

Sicherung

³ *Schutz*

Die Kulturobjekte sind in ihrem ausgewiesenen Bestand entsprechend den nachstehenden, nach Objektgruppen gesonderten Vorschriften geschützt.

⁴ *Nutzung der Umgebung*

Die zonengerechte Nutzung der Umgebung von Kulturobjekten bleibt gewährleistet.

⁵ *Rücksichtnahme*

Bauliche Massnahmen in der Umgebung von Kulturobjekten sind auf die Eigenheiten dieser Objekte abzustimmen.

⁶ *Verantwortung*

Der Unterhalt der Kulturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Art. 38

Allgemeine Vorschriften Naturobjekte

¹ *Bestand*

Die Objektnummern der Naturobjekte im Baugebiet beziehen sich auf das kommunale Kleingehölzinventar. Die Naturobjekte im Kulturland sind im Inventar Kultur und Natur umschrieben.

Ausscheidung

² *Abgrenzung*

Die Naturobjekte sind in den Nutzungsplänen Siedlung oder Kulturland entsprechend ihrer Charakteristik nach Standort (Einzelbäume, Baum- oder Gebüschgruppen und dgl.) oder in ihrer Ausdehnung (Hecken, Baumstreifen, Alleen und dgl.) grundeigentumsverbindlich eingetragen.

³ *Schutz*

Die Naturobjekte sind in ihrem ausgewiesenen Bestand entsprechend den nachstehenden, nach Objektgruppen gesonderten Vorschriften geschützt.

Sicherung

⁴ *Nutzung der Umgebung*

Die zonengerechte Nutzung der Umgebung von Naturobjekten bleibt gewährleistet.

Nutzung

⁵ *Rücksichtnahme*

Bauliche Massnahmen sowie die Bewirtschaftung von Frei- oder Kulturlandflächen im Umraum der Naturobjekte sind so auf die Eigenart der einzelnen Objekte abzustimmen, dass deren Bestand und Qualität gewährleistet bleiben.

⁶ *Verantwortung*

Der Unterhalt der Naturobjekte ist Sache der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter.

Unterhalt

Beiträge

⁷ *Bewirtschaftungsverträge*

Bewirtschaftungsverträge oder andere privatrechtliche Vereinbarungen zur Regelung spezieller Belange zwischen Kanton/Gemeinde und Eigentümer/Bewirtschafter bleiben vorbehalten.

Kulturobjekte

Art. 39

Geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt

Bedeutung

¹ *Kennzeichnung*

Die geschützten Bauten ausserhalb der Altstadt umfassen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung, denen aus Sicht der Siedlungs- und Architekturgeschichte ein hoher Zeugniswert zukommt oder die das Ortsbild wie die einzelnen Quartiere massgeblich prägen.

Erhaltung

² *Erhaltung*

Die ausgewiesenen Bauten sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Bestand

³ *Bestand*

Als Bestand wird gewertet:

- ^a Das architektonische Erscheinungsbild der Bauten von aussen, eingeschlossen Elemente des Bautenschmucks, der Öffnungsausfachungen (Haustüren, Fenster usw.) und der Erschliessung (Ausstertreppen, Veranden usw.).
- ^b Elemente der Dachkonstruktion und der Tragstruktur, soweit sie das äussere Erscheinungsbild bestimmen.
- ^c Elemente der Aussenanlagen, soweit sie im *Inventar Bautenschutz* aufgeführt sind.

⁴ *Wiederherstellung*

Wer ein unter kommunalen Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert oder beseitigt, hat den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen.

Erneuerung

⁵ *Grundsatz Erneuerung*

Die behutsame Anpassung geschützter Bauten an neue Bedürfnisse ist möglich.

⁶ *Art der Eingriffe*

Massnahmen der Erneuerung können in Elemente des Bestandes gemäss Absatz 2 eingreifen, wenn dadurch die Weiterverwendbarkeit der Bauten gefördert bzw. gewährleistet wird.

⁷ *Voranfrage*

Es wird empfohlen, die Vorgaben der Bautenerhaltung bzw. das Mass der möglichen Eingriffe im Rahmen einer Voranfrage zu klären. Beratungen und Abklärungen einer Voranfrage zum Bautenschutz sind für den Antragstellenden ohne Kostenfolge.

⁸ *Beurteilung*

Der Gemeinderat setzt für die Beurteilung von Massnahmen an kommunal geschützten Bauten eine Fachkommission ein.

⁹ *Beseitigung*

Der Abbruch geschützter Bauten kann vom Gemeinderat ausnahmsweise auf Grundlage eines Fachgutachtens bewilligt werden. Ein solches Gutachten hat die geleistete Instandhaltung, den Erhaltungszustand und die Verhältnismässigkeit von Instandstellungsaufwand und nachmaligem Nutzwert abzuwägen.

Art. 40

Kulturgeschichtliche Kleinobjekte

¹ *Kennzeichnung*

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte umfassen Zeugnisse historischer Landvermarkungen und Landausbauten, religiöse und weltliche Mahnmale sowie technische Objekte.

Bestand

² *Ausscheidung*

Als kulturgeschichtliche Kleinobjekte sind in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland verzeichnet:

Nutzungsplan Kulturland

KU001	Grenzsteine Gemeindegrenze
KU002	Soldatendenkmal Steppberg
KU003	Wegkreuz Rütteli
KU005	Römische Warte

Nutzungsplan Siedlung

6	Friedhofskreuz
7	Brunnen Habich-Dietschy-Strasse
8	Brunnen Hermann-Keller-Strasse
9	Wegkreuz Salmenweiher, 1714

³ *Sicherung*

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte dürfen nicht beseitigt und nur mit Zustimmung des Gemeinderates versetzt werden.

Erhaltung

Unterhalt

⁴ Freihaltung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte sind vor dem Überwachsen durch Gebüsch oder andere Pioniervegetation wiederkehrend freizuhalten.

⁵ Schadensbehebung

Die kulturgeschichtlichen Kleinobjekte sind längerfristig wiederkehrend auf Schäden zu kontrollieren. Der Gemeinderat regelt die Behebung allfälliger Schäden nach den Gegebenheiten des Einzelfalles.

Art. 41

Archäologische Fundstätten

Bestand

¹ Kennzeichnung

Die schematisch abgegrenzten archäologischen Fundstätten bezeichnen Bereiche, wo Boden- und Lesefunde auf archäologische Zeugnisse einer noch unbekanntem Ausdehnung hindeuten.

² Ausscheidung

Als archäologische Fundstätten sind im Nutzungsplan Siedlung folgende Bereiche bzw. Objekte bezeichnet:

- 9 Mittelalterliche Wüstung Höflingen (Inv.-Nr KA040)
- 10 Bronzezeitliche (?) Siedlungsstelle Kapuzinerberg-West (Inv.-Nr KA041)
- 11 Prähistorische (?) Siedlungsstelle Kapuzinerberg-Ost (Inv.-Nr KA042)
- 12 Siedlungsstelle Kohlplatz (Inv.-Nr KA043)

Sicherung

³ Meldepflicht

Vor Beginn von Bodeneingriffen (Bauten, Tiefpflügen, bewilligte Geländeänderungen usw.) im Umraum archäologischer Fundstätten ist die Bauverwaltung bzw. die Kantonsarchäologie zu verständigen. Bei einem neuen archäologischen Fund sind die Arbeiten an der betreffenden Stelle selbständig zu unterbrechen und die Kantonsarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen.

Naturobjekte

Art. 42

Kleingehölze im Baugebiet

¹ Kennzeichnung

Die Kleingehölze im Baugebiet umfassen Einzelbäume, Baumgruppen, Baumstreifen, Alleen und Hecken, denen ein hoher Seltenheitswert oder ein hoher Zeugniswert aus der Sicht zeittypischer Aussenraumgestaltungen zukommen oder die das Orts- und Quartiersbild massgeblich prägen.

Bestand

² Ausscheidung

Als Kleingehölze sind im Nutzungsplan Siedlung verzeichnet:

NO 18	Baumreihe Baslerstrasse
NO 39	Baumgruppe Altersheim Kloos
NO 43-47	Einzelbäume und Baumgruppen Habich-Dietschy-Strasse
NO 65	Baumallee Alleeweg
NO 79	Gartengehölze Höflingen
NO 114	Einzelbaum Alleeweg 13
NO 115	Gartengehölze Alleeweg 11
NO 136	Einzelbaum Kunzentel
NO 150	Einzelbaum Bahnhofstrasse
NO 154, 156, 157	Baumgruppen Schützenparkplatz-Bahnhofstrasse
NO 158	Baumgruppe Schützegrabe
NO 170	Baumgruppe Biergarten Hotel Schützen
NO 176, 177	Baumgruppen Böschungsbepflanzung Magdenerbach
NO 198	Baumstreifen Parkstrasse Süd
NO 199	Baumgruppen Böschungsbepflanzung Kohlplatz
NO 200	Baumstreifen Parkstrasse Nord
NO 220	Baumallee Alte Saline
NO 233	Parkgehölze Kindergarten Flosslände
NO 242, 243	Einzelbaum und Baumgruppe Eselsweide Storchennestturm
NO 246	Hochhecke Böschungsfuss Stadtmauer
NO 281	Parkgehölze, Magerwiese und Bruchsteinmauer Schützegrabe
NO 285	Gartengehölze Fuchsloch
NO 295	Einzelbaum Birkenweg 3
NO 300	Einzelbaum Salinenstrasse 69

Naturobjekte innerhalb der Areale verpflichteter Gestaltungspläne werden im Rahmen der Zielvorgaben zu den Gestaltungsplänen ausgewiesen.

Beseitigung

³ Anstoss

Die Beseitigung von Kleingehölzen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

⁴ Voraussetzung

Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet.

Förderung

⁵ Förderungsbeiträge

Die Gemeinde fördert unter anderem mit Beiträgen den Ersatz von natürlich abgehenden Einzelbäumen.

*Art. 43**

Kleingehölze im Kulturland

Bestand

¹ Kennzeichnung

Die Kleingehölze im Kulturland umfassen Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Feldgehölze die nicht als Wald ausgewiesen sind und die auch nicht zu Wald werden sollen.

² Ausscheidung

Als Kleingehölze sind im Nutzungsplan Kulturland verzeichnet:

NG010	Einzelbaum Langi Rütene
NG012	Einzelbaum Pfärrich
NG013	Hecke Augasse
NG014	Baumgruppe Riburg
NG005	Hecken und Feldgehölze Kunzental
NG009	Hecke Langi Rütene

³ Allgemeine Schutzziele

Die im Nutzungsplan Kulturland bezeichneten Kleingehölze im Kulturland sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

* Art. 44-Art. 47 im Rahmen der Totalrevision Nutzungsplanung Kulturland ausser Kraft gesetzt, am 10. Dezember 2008 beschlossen, genehmigt am 6. Mai 2009

⁴ *Pflege*

Hecken und Feldgehölze sind regelmässig einer schonenden, fachkundigen Pflege zu unterziehen. Diese ist auf den angestrebten Charakter des Gehölzes abzustimmen.

⁵ *Spezifische Pflegeziele*

Bei der Pflege von Hecken und Feldgehölzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

^a *Gewährleistung der Nachhaltigkeit:*

Ein Gehölz soll nie auf seiner ganzen Länge gleichzeitig, sondern nur in Abschnitten von max. einem Drittel ausgeholzt werden.

^b *Erhaltung der Vielfalt:*

Die Gehölze sind selektiv zu pflegen, die schnellwachsenden Arten sind stärker zurückzuschneiden als die langsamer wachsenden.

^c *Förderung der Schichtung:*

Bei allen Gehölzen sind eine niedere Strauchschicht und eine Krautschicht zu fördern. Bei Hochhecken ist zusätzlich höheres Buschwerk, in Baumhecken sind zusätzlich einzelne Bäume zu begünstigen.

⁶ *Anstoss*

Die Beseitigung von Kleingehölzen kann vom Gemeinderat ausnahmsweise bewilligt werden, sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern.

⁷ *Voraussetzung*

Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung zur Beseitigung ist ein gleichwertiger Ersatz im gleichen Gebiet.

Zielvorgaben Gestaltungspläne

Art. 48

Gestaltungsplan A: Bahnhof

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ *Bebauung*

^a Fassung des Bahnhofplatzes.

Fassung des Platzraumes im Süden mit einem schmalen Längs-bau (gemischte Nutzungen, Parkierung), der auch die Lärm-abschirmung verbessert.

^b Aufweitung der Quellenstrasse.

Angestrebt wird eine boulevardähnliche Verbindung zum neuen Siedlungsschwerpunkt Kloosfeld.

Bautenschutz

² *Bahnhof*

Bei Um- und Ausbauten des Bahnhofkomplexes ist ein stimmiger Anschluss der Erweiterungsbauten mit dem geschützten Kernbau (BSO 2.1) zu suchen.

Erschliessung

³ *Anschluss Kantonsstrasse*

Die Gestaltung des Knotenausbaus Bahnhofstrasse-Kaiserstrasse ist Sache des Kantons bzw. der Gemeinde. Diese Planung ist spätestens zum Zeitpunkt der Gestaltungsplanung zu konkretisieren.

⁴ *Parkierung*

Das bahnbezogene *Park-and-Ride*-Angebot im Umraum des Bahnhofs ist zu verbessern und langfristig zu sichern (allenfalls Parkhaus, siehe Abs. 1 lit.a).

Freiräume

⁵ *Platzgestaltung*

Die Gestaltung des Bahnhofplatzes erfolgt unter Koordination und Federführung der Gemeinde.

Art. 49*

Gestaltungsplan B: Bahnhofsaal

Zielvorgaben Städtebau

¹ Nutzung und Bebauung

- ^a Sicherstellung einer gemischten Nutzweise gemäss Art. 13 Abs. 1 BNO mit publikumsorientierter Nutzung im ersten Vollgeschoss am Bahnhofplatz und dem Gebäude «Bahnhofsaal».
- ^b Hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung an zentraler Lage in Bahnhofsnähe.
- ^c Räumliche Fassung und Aufwertung des Bahnhofplatzes.
- ^d Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude / Aussen- und Freiräume) zur Gewährleistung einer attraktiven Ankunftssituation am Bahnhof unter besonderer Rücksichtnahme auf die geschützten, historischen Gebäude «Bahnhofsaal» und «Bahnhof».
- ^e Gewährleistung der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin.

Bebauung

² Strassenhof

Die Fläche zwischen der Kaiserstrasse und den Arkaden des geschützten BahnhofsaaIs ist von Bauten freizuhalten.

Freihaltung

³ Bahnhofsaal

Die Strassenfassade Nord und die Zugangsfassade West des BahnhofsaaIs (BSO 2.3) sind bei Ausbauten und Umnutzungen freizuhalten.

⁴ Bauliche Verdichtung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Vollgeschosszahl und die Gebäudehöhe wie folgt erhöht werden:

- Städtebaulicher Akzent als östlicher Abschluss des Bahnhofplatzes:
maximal 8 Vollgeschosse bis maximal 26.0 m Gebäudehöhe.
- Entlang der Bahnlinie:
maximal 6 Vollgeschosse bis maximal 20.0 m Gebäudehöhe.
- Entlang der Kaiserstrasse:
maximal 5 Vollgeschosse bis maximal 17.0 m Gebäudehöhe.

Verdichtung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Ausnützungsziffer auf maximal 1.8 erhöht werden. Voraussetzung für die bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ist eine städtebaulich überzeugende Einbindung in die Umgebung des ISOS-Schutzobjekts Bahnhofquartier und die Integration in die Altstadtsilhouette von Rheinfelden sowie eine entsprechende Qualitätssicherung für die Folgeverfahren.

*Art. 49 beschlossen und eingefügt am 26. März 2024,
vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 25. September 2024.

Zielvorgaben Natur, Umwelt- und Klimaschutz

Freiraum

⁵ Aussen- und Freiraum

Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf hochwertige Begegnungsräume sowie eine standort- und klimagerechte Vegetation wird spezielles Gewicht gelegt. Die Aussen- und Freiräume sind zurückhaltend zu versiegeln, um gute Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zu schaffen. Der südliche Übergangsbereichs zur Bahn ist so zu gestalten, dass die ökologische Vernetzung, insbesondere für Reptilien und Amphibien entlang des Gleisraums gewährleistet bleibt.

Naturschutz

⁶ Naturensembles und Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles oder Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NE 147 Hochhecke

⁷ Naturensemble 147

Der Baumgruppe kommt innerhalb der Flugschneise der Fledermauskolonie in St. Martin die Bedeutung eines vorrangigen Orientierungszeichens zu. Der Erhalt dieser Leitfunktion ist bei Beseitigung/Ersatz der bestehenden Bäume mit der Gemeinde zu klären.

Energie

⁸ Energie

Alle Neubauten sind energieeffizient zu erstellen.

Mobilität

⁹ Mobilität / Parkierung

Der Pflichtbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist gemäss VSS-Norm 40 281 zu ermitteln. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten folgende Minimal- und Maximalwerte:

a) für Wohnnutzungen (Bewohner / Besucher):

mindestens 50%; maximal 60%

b) für alle übrige Nutzungen (Beschäftigte / Besucher):

mindestens 20%; maximal 40%

Eine Unterschreitung des minimalen Angebots an Parkfeldern ist zulässig, wenn mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt werden kann.

Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 50

Gestaltungsplan C: Roniger-Park

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

Fassung des Gestaltungsplanareals im Süden mit einer dichten Randbebauung, im Norden mit Solitärbauten in Anlehnung an das Baumuster der geschützten Villa.

Bebauung

² *Villa*

Die im Süden des Baugevierts mögliche Randbebauung ist so auf das Umfeld der Villa (BSO 5.1) abzustimmen, dass diesem Bau ein angemessener Bereich des Gartenparterres Süd verbleibt.

Bautenschutz

Zielvorgaben Natur

³ *Freiräume*

Die nach Nutzungsplan Siedlung bzw. nach obstehenden Zielvorgaben Städtebau mögliche Bebauung des Gestaltungsplanareals ist so mit dem ortsbildprägenden Park abzustimmen, dass:

- ^a Im Anstoss an die Kaiserstrasse ein möglichst zusammenhängender, in Anlehnung an die Bepflanzung des Parks gestalteter Grünstreifen von mindestens 10 m Tiefe unüberbaut bleibt.
- ^b Im Kernbereich des Areals eine zusammenhängende Freifläche mit gemischtem Baumbestand verbleibt, welche eine dem bestehenden Park angenäherte ökologische Trittstein-Funktion weiterhin zu sichern vermag.

Freiräume

⁴ *Durchlässigkeit*

Das Parkareal liegt in einem Nord-Süd verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Kapuzinerberg). Zur Sicherung der Durchlässigkeit dieses Korridors ist die Randbebauung längs der Quellenstrasse mindestens einmal zu unterbrechen und die Lücke gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gestalten.

Durchlässigkeit

⁵ *Naturensembles*

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles umfasst folgenden Bestand:

NE 173 Altes Parkgehölz mit gemischtem Baumbestand.

Naturschutz

Art. 51

Gestaltungsplan D: Eden

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ Bebauung

Der an die Hangkante gesetzte Hotelkomplex Eden ist als ordnender Auftakt der südwestlich anschliessenden Böschungsbebauung (Fronegg) wie der hinterliegenden Quartiersbebauung (Kapuzinerberg) in hohem Masse ortsbildprägend. Diese Charakteristik ist bei baulichen Veränderungen zu wahren.

² Nutzung

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind Bauten und Anlagen eines Hotel- und Klinikbetriebs sowie, in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone IV, reine Wohnbauten nach den Vorschriften der Wohnzone A zulässig.

Bautenschutz

³ Transformatorenhaus

Bei einer Neuordnung des südlichen Gestaltungsplanareals ist auf das direkt anstossende technische Denkmal des Transformatorenhauses (BSO 14.2) Rücksicht zu nehmen.

Erschliessung

⁴ Parkierung

Vorgängig von weiteren Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanareals ist ein Konzept zur Unterbringung der bestehenden Parkplätze in unterirdischen Anlagen oder in ökologisch unbedeutenden Randgebieten vorzulegen. Die Realisierungsschritte dieses Konzeptes sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁵ Park

Der historische Park im Osten des Gestaltungsplanareals ist im Rahmen der Vorgaben zur Bebauungsplanung so zu erhalten und zu pflegen, dass er seine Wirkung im Quartiersbild («Brückenschlag» im Massstabsbruch zwischen Hotelkomplex und Quartiersbebauung) sowie seine ökologische Trittsteinqualität zu gewährleisten vermag.

Durchlässigkeit

⁶ Durchlässigkeit

Das Gestaltungsplanareal wird von einem Nord-Süd (Rheinufer-Kapuzinerberg) und einem West-Ost (Bahntrasse SBB) verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor überlagert.

Die Durchlässigkeit dementsprechend aller Freiräume des Gestaltungsplanareals ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

⁷ *Naturensembles und Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan «Eden» zu klärende Umgang mit Naturensembles und Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

Naturschutz

NE 109 Altes Parkgehölz mit gemischtem Baumbestand,
NO 111 Baumgruppe (Spitzahorn).

Art. 52

Gestaltungsplan E: Kapuzinerberg

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

Bebauung

^a Die Neubauten der Arbeitszone I sind auf eine Bauhöhe von drei Vollgeschossen zu beschränken.

^b Bei der Bebauung der Arbeitszone I ist auf eine wirkungsvolle Abschirmung des hinterliegenden Wohnquartiers bezüglich der Lärmeinflüsse von Süden zu achten.

² *Nutzung*

Nutzung

Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I Abstellflächen für die Parkierung von Personenautos und Lastwagen von ausserhalb gelegenen Betrieben zulässig.

³ *Villa Froneggweg 11*

Bei der Bebauung des westlichen Gestaltungsplanareals ist auf die kommunal geschützte, direkt anstossende Villa am Froneggweg 11 (BSO 7.3) Rücksicht zu nehmen.

Bautenschutz

⁴ *Parkierung*

Erschliessung

^a Der bestehende Parkplatz im Westen des Areals, übergreifend in der Arbeitszone I und in der Wohnzone A gelegen, kann bei Wahrung seiner Gestaltung (Bepflanzung, Sichtdämme) verbleiben.

^b Neue Parkplätze der Arbeitszone I sind innerhalb des zugehörigen Zonenbereichs, allenfalls im Verbund mit Abstellplätzen der Anwohner der Wohnzone A anzulegen.

Zielvorgaben Natur

Durchlässigkeit

⁵ *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird im Osten von einem Nord-Süd (Rheinufer-Kapuzinerberg) und einem zwischen der Arbeits- wie der Wohnzone verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor überlagert. Die Durchlässigkeit dieser Korridore ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Naturschutz

⁶ *Einzelbäume*

Im Rahmen der Bebauungs- und Freiraumplanung des Gestaltungsplans ist die Pflanzung mehrerer grosskroniger Bäume zu sichern.

Art. 53

Gestaltungsplan F: Kurzentrum

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung Freiräume

¹ *Bebauung und Freiraum*

Neubauten des Kurzentrums wie des Hotels sind so um die beiden bestehenden Komplexe zu gruppieren, dass zwischen diesen ein freier Fluss der Parklandschaft vom Stadtpark zur Parzelle-Ost gewahrt bleibt. Unterirdische Anlagen sind davon soweit unbetroffen, als sie den Baumbestand des Parks nicht beeinträchtigen oder verunmöglichen.

Bautenschutz

² *Hôtel des Salines*

Der in den Park hineinragende Kerntrakt (BSO 12.1) und der westliche Bauflügel längs des Rheins (BSO 12.2) gehören zu den «pièces de résistance» des Komplexes *Hôtel des Salines*.

Das Ausmass der Schutzwürdigkeit des Zwischentrakts mit *Lingerie* und Küche ist im Rahmen einer Voranfrage auf Grundlage eines Umnutzungskonzeptes der Altbauten zu klären.

³ *Museum Bohrturm*

Der Standort des technischen Denkmals Museum Bohrturm (BSO 12.4) ist innerhalb des Gestaltungsplanareals frei.

Erschliessung

⁴ *Parkierung*

Vorgängig von weiteren Bauvorhaben innerhalb des Gestaltungsplanareals ist ein Konzept zur Unterbringung der bestehenden Parkplätze in unterirdischen Anlagen oder in ökologisch unbedeutenden Randgebieten vorzulegen. Die Realisierungsschritte dieses Konzeptes sind mit dem Gestaltungsplan festzulegen.

Zielvorgaben Natur

⁵ *Park*

Der historische Park zwischen Kurzentrum und Hotelkomplex ist im Rahmen der Vorgaben zur Bebauungsplanung so zu erhalten und zu pflegen, dass er seine ökologische Trittsteinqualität zu gewährleisten vermag.

Freiraum

⁶ *Freihaltung*

Im Anstoss an die Roberstenstrasse ist ein durchgehender Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

Die Freifläche dieses Abstandstreifens ist in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten. Einrichtungen einer Fussgängerpromenade sind zulässig.

Freiräume

⁷ *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird im Westen von einem von Nordwest nach Südost verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Engerfeld) überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors wie des zwischen Kurzentrum und Hotel gelegenen Parks ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Durchlässigkeit

⁸ *Naturensembles*

Der mit dem Gestaltungsplan «Kurzentrum» zu klärende Umgang mit Naturensembles umfasst folgenden Bestand:

Naturschutz

NE 238 Altes und junges Parkgehölz mit lockerem Baumbestand.

Art. 54

Gestaltungsplan G: Rehaklinik-West

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

^a Die Neubauten der Arbeitszone I sind auf eine Bauhöhe von drei Vollgeschossen zu beschränken.

^b Die Bebauung ist so anzuordnen, dass vom Belvedere längs der Salinenstrasse (Schutzobjekt NO 264) Durchblicke zum Flussraum hin offen bleiben.

Bebauung

Nutzung

² *Nutzungseingrenzung*

- ^a Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I die in Art. 13 unter Absatz b genannten Einrichtungen (Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers) nicht zulässig.
- ^b Praxen und Einrichtungen der Parahotellerie bilden ausdrücklich Teil des zulässigen Nutzungsgemenges.

Erschliessung

³ *Erschliessung*

- ^a Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr hat ausschliesslich ab dem Flossländeweg zu erfolgen.
- ^b Das Belvedere darf durch keine Zufahrten beeinträchtigt werden.
- ^c Fussläufige Beziehungen durch das Belvedere und ab dem Haldenweg sind möglich.

⁴ *Parkierung*

Anlagen der Parkierung sind entweder unterirdisch anzuordnen oder als oberirdische zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁵ *Freihaltung*

- ^a Im Anstoss an die Salinenstrasse ist eine Grenzabstandslinie einzuhalten, die sich geradlinig von einem Abstand von 24 m im Süden auf 17 m im Osten verengt.
- ^b Die Freifläche dieses Abstandstreifens ist in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten. Einrichtungen einer Fussgängerpromenade sind zulässig.

⁶ *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird im Süden von einem West-Ost verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Salinewäldli) überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

⁷ *Naturobjekt*

Die Bepflanzung des Belvedere ist als geschütztes Naturobjekt (NO 264) zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Art. 55

Gestaltungsplan H: Rehaklinik-Ost

Zielvorgaben Natur

¹ *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird im Süden von einem West-Ost verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Rüchiwald) überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Durchlässigkeit

² *Freihaltung*

Die gemäss Vorschriften der Grundnutzung freizuhaltenden Areale sind in Abstimmung mit der Bebauung und der Erschliessung in ihrer ökologischen Güte aufzuwerten.

Freiräume

Massgebend ist eine Freiraumgestaltung in Anlehnung an die Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung.

³ *Naturensembles und Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles und Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

Naturschutz

NE 268	Parkgehölz mit teilweise wertvollem Baumbestand,
NO 266	Alter Hochstammobstgarten,
NO 267	Hochhecke mit teilweise wertvollem Baumbestand.

Art. 56

Gestaltungsplan I: Rheinlust

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

- ^a Längs der Roberstenstrasse ist eine Bebauungsstruktur anzustreben, die das dichtere Gefüge der beiden kommunal geschützten Baukomplexe Rheinlust (BSO 11.1) und der Wohnbebauung südwärts gegenüber (BSO 11.2 – 11.5) weiterführt.
- ^b Zwischen der Randbebauung längs der Roberstenstrasse und der historischen Baugruppe der Rheinlust ist in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer eine städtebaulich stimmige Verknüpfung zu suchen.

Bebauung

Zielvorgaben Natur

Durchlässigkeit

² *Durchlässigkeit*

Das Gestaltungsplanareal wird im Anstoss an den Rheinuferweg von einem längs des Rheins verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor überlagert. Die Durchlässigkeit dieses Korridors ist gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Naturschutz

³ *Baumstreifen*

Die längs der Roberstenstrasse und des Rheinweges bestehenden Ansätze von Baumreihen sind zu durchgehenden Strukturen zu verdichten. Abgehende Bäume sind neu zu pflanzen.

⁴ *Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NO 225	Baumstreifen (Rosskastanien),
NO 227	Baumallee (Rosskastanien).

Art. 57

Gestaltungsplan K: Cardinal

Zielvorgaben Städtebau

Bebauung

¹ *Bebauungskonzept*

Das Bebauungskonzept des Gestaltungsplans «Cardinal» hat die nach Aufgabe der angestammten Nutzung (Grossgewerbebetrieb) strukturelle Neuordnung des gesamten Areals nach den Vorschriften der Arbeitszone I auszuweisen.

² *Wohnanteil*

Dem Gestaltungsplan ist ein Wohnanteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des gesamten Bauvolumens (Neubauten + umgenutzte Altbauten) zugrunde zu legen. Die Ausbauschritte sind zu benennen.

Erschliessung

³ *Fussgängerbeziehungen*

Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen ist längs des Rheinufers (Rheinuferweg) und in der Querrichtung auf Höhe der Quellenstrasse zu verbessern und gestalterisch aufzuwerten.

⁴ *Parkierung*

Der für das Gesamtareal anfallende Pflicht-Parkplatzbedarf ist mit einem unter- oder oberirdischen Parkhaus zu decken. Zusätzliche offene Besucher-Parkplätze sind zulässig.

⁵ *Anschluss Kantonsstrasse*

Veränderungen der Anschlussgestaltung des Areals an die Kantonsstrasse haben die Bedürfnisse des gegenüberliegenden Areals Kloosfeld-Im Industrie zu berücksichtigen.

Zielvorgaben Natur

⁶ *Freiräume*

Bebauung und Freiräume des neustrukturierten Areals sind so anzuordnen, dass Durchblicke zur Wahrnehmung der Rheinlandschaft offen bleiben.

Freiraum

⁷ *Freihaltung*

Im Anstoss des Gestaltungsplanareals an die Parzelle 1279 im Westen ist von oberirdischen Bauten ein Grenzabstand von 7.50 m, im Anstoss an Parzelle 1814 im Osten ein Grenzabstand von 15 m einzuhalten. Die Freiflächen dieser Abstandsstreifen sind in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

⁸ *Rheinufer*

Mit dem Gestaltungsplan als Vorleistung einer Neuordnung sind Möglichkeiten aufzuzeigen, den heute mit Kunstbauten befestigten Rheinanstoss in der Tiefe zwischen bestehender Flucht der Hochbauten und der Wasserlinie teilweise zu renaturieren bzw. die Durchgängigkeit im Sinne der Naturschutzzone Durchgängigkeit zu verbessern.

Art. 58

Gestaltungsplan L: Weiherfeld-Ost

Vorgaben bezüglich Städtebau und Naturschutz sind im Entwicklungskonzept und im Planungsbericht zum Gestaltungsplan Weiherfeld-Ost, Regierungsratsbeschluss vom 15. März 2000, formuliert. Diese Vorgaben gelten für den Gestaltungsplanperimeter gemäss Eintrag im Bauzonenplan.

Art. 59

Gestaltungsplan M: Weiherfeld-West

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Entwicklungskonzept*

Der Gestaltungsplan Weiherfeld-West hat die Entwicklung eines in Etappen verwirklichtbaren Gewerbeparks auf die im Osten anstossende Wohnsiedlung Augarten abzustimmen.

² *Nutzungskonzept*

Die Erschliessung, die Arealteilung und die nach Vorschriften der Arbeitszone II möglichen Bautenmodule sind auf die Muster und die Bedürfnisse von KMU-Betrieben auszurichten.

Bebauung

³ *Bebauungsvorgaben*

- ^a Innerhalb des Gestaltungsplanareals gilt eine Bauhöhenbeschränkung von vier Vollgeschossen (entsprechend einer Gebäudehöhe von 13 m). Davon ausgenommen sind betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.
- ^b Offene Lagerplätze sind im Innern des Areals sowie längs des Bahndamms im Süden anzuordnen.

Lärmschutz

⁴ *Lärmschutz*

- ^a Bei lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte des Lärmschutzes einzuhalten. Lärmempfindliche Räume können nur bewilligt werden, wenn sie nachweislich über genügend lärmgeschützt angeordnete Fenster verfügen.
- ^b In der Mitte der offenen Fenster muss die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Emissionswert mindestens betragen:
25 dB (A) bezogen auf die Autobahnspange A3-A98,
15 dB (A) bezogen auf die Kantonsstrasse K 292.
- ^c Bei Anordnung und Ausrichtung der Bauten im östlichen Randbereich des Areals ist eine wirkungsvolle Abschirmung der Siedlung Augarten bezüglich der arealseigenen Lärmeinflüsse wie jener der Autobahnverbindung im Westen anzustreben.

Erschliessung

⁵ *Zufahrt*

Die Erschliessung des gesamten Gestaltungsplanareals für den motorisierten Verkehr hat über den an der Nordgrenze geplanten Kreis der Autobahnauffahrt ab der Kantonsstrasse K 292 zu erfolgen.

⁶ *Parkierung*

Autoparkplätze für Personenwagen sind ab sechs Stellplätzen mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

⁷ *Freihalteflächen*

Die Bauabstandsfläche zur Kantonsstrasse im Norden, die Grenzabstandsfläche zum Autobahnbauwerk im Westen sowie ein Freihaltestreifen von 10 m Tiefe längs des Bahndamms im Süden sind entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten. Diese Flächen sind an die pflichtige Aussenraumgestaltung gemäss Art. 14 Abs. 8 BNO anrechenbar.

⁸ *Schutzbepflanzung Ost*

Im östlichen Randbereich des Gestaltungsplanareals haben Bauten einen Grenzabstand von 15 m einzuhalten. Die Freifläche ist als Schutzbepflanzung gemäss den Vorschriften von Art. 23 BNO zu gestalten.

Art. 60

Gestaltungsplan N: Schiffacker

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauungskonzept*

Der Gestaltungsplan Schiffacker hat die Bebauung einer freizeitorientierten Arbeitszone so zu regeln, dass zusammen mit der Schulanlage Engerfeld, der Eremitage und dem Freihaltegebiet Kunzentäl ein gestalterisch hochwertiger Siedlungsrand und Stadteingang entsteht.

² *Nutzungskonzept*

^a Die Arbeitszone Schiffacker dient vorrangig der Aufnahme privatwirtschaftlich betriebener Bauten und Anlagen für Sport-, Freizeit- und Kulturaktivitäten.

Die Ansiedlung öffentlicher Bauten und Anlagen derselben Zweckbestimmung bleibt vorbehalten.

^b Einkaufszentren, Fachmärkte, Tankstellen und Wohnungen bleiben in Abweichung zur Grundnutzung der Arbeitszone I ausgeschlossen.

Freiraum

Bebauung

Lärmschutz

³ *Lärmschutz*

- ^a Bei lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte des Lärmschutzes einzuhalten. Lärmempfindliche Räume können nur bewilligt werden, wenn sie nachweislich über genügend lärmgeschützt angeordnete Fenster verfügen.
- ^b In der Mitte der offenen Fenster muss die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Emissionswert von Autobahn und Autobahnzubringer mindestens 25 dB (A) betragen.
- ^c Bei der Anlage offener Spiel- und Sportflächen sind diese soweit als möglich mit randständigen Bauten und Schutzwällen zur Autobahn und zum Autobahnzubringer hin abzuschirmen.

Erschliessung

⁴ *Parkierung*

Autoparkplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen und ab sechs Stellplätzen mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

Natur- und Landschaftsschutz

⁵ *Freihalteflächen*

Die Bauabstandsfläche zur Autobahn und zum Autobahnzubringer hin sind entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

Diese Flächen sind an die pflichtige Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 Abs. 8 BNO anrechenbar.

⁶ *Schutzbepflanzung Ost*

Im nördlichen Randbereich des Gestaltungsplanareals ist hälftig zur Zone ÖBA hin eine Schutzbepflanzung mit einer Breite von 15 m gemäss den Vorschriften von Art. 23 BNO anzulegen.

Art. 61

Gestaltungsplan O: Chleigrüt

¹ *Lage der Arbeitszone*

Die nach erfolgtem Kiesabbau im *Chleigrüt* je nach Bedarf für eine gewerbliche Nutzung zu erschliessende Teilfläche soll in direktem Anstoss an die vorgelagerte Arbeitszone III ausgeschieden werden.

Aufteilung Vorrang

² *Vorrang*

Die Ausscheidung der Zonen-Teilbereiche nach erfolgtem Kiesabbau und deren Gestaltung wie Rekultivierung haben die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vorrangig zu berücksichtigen.

³ *Stromeinspeisungsanlage*

Die Stromeinspeisungsanlage des neuen Kraftwerkes Rheinfeldern soll, falls sie extern des Maschinenhauses angesiedelt wird, in das Baugebiet zu liegen kommen.

*Stromeinspeisungs-
anlage*

⁴ *Nutzungsvorschriften*

Für Bauten und Freiräume innerhalb des Gestaltungsplanareals gelten die Nutzungsvorschriften der Arbeitszone II: Gewerbe.

Nutzung

⁵ *Vernetzung*

Im westlichen Bereich des *Chleigrüts* ist nach erfolgtem Kiesabbau eine Teilfläche dauernd von Bauten freizuhalten. Diese Fläche ist so zu gestalten, dass sie die Vernetzung der Landschaftskammern längs des Rheins (*Wäberhölzli-Chleigrütgraben-Chleigrüt-Grossgrütgraben-Grossgrüt-Pfärrichgraben-Heimeholz*) fördert.

Vernetzung

⁶ *Landschaftsschutzzone Wald*

Die Nachnutzung des *Chleigrüts* darf keine Veränderung der naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb der Landschaftsschutzzone Wald des *Chleigrütgrabens* zur Folge haben.

*Landschaftsschutz-
zone Wald*

⁷ *Feuchtstandort*

Innerhalb des Gestaltungsplanareals ist nach erfolgtem Kiesabbau in der Nähe zum *Chleigrütgraben* ein Feuchtstandort zu schaffen.

*Art. 62

Gestaltungsplan P: Im Industrie

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Entwicklungskonzept*

Der Gestaltungsplan Im Industrie hat die Bebauung und die Erschliessung des einbezogenen Areals mit der bestehenden Wohnbebauung im Osten und dem geplanten Siedlungsschwerpunkt im Westen abzustimmen.

Standortsplanung

* Art. 62 eingefügt und beschlossen am 8. Dezember 2004, genehmigt am 16. März 2005.

Nutzungskonzept

² *Nutzungskonzept*

Dem Gestaltungsplan ist ein Wohnanteil von mindestens 30% der Bruttogeschossfläche des gesamten Bauvolumens (Neubauten + umgenutzte Altbauten) zugrunde zu legen. Dieser pflichtige Wohnraum ist schwergewichtig auf der südlichen Hälfte des Gestaltungsplanareals anzuordnen.

Bebauung

³ *Bebauungskonzept*

- ^a Im Anstoss an die östlich gelegene Wohnzone C, Umraum Margaretenweg, ist die Bauhöhe von Neubauten auf einer Tiefe von 30 m ab Zonengrenze auf drei Vollgeschosse zu beschränken.
- ^b Für die maximal zulässigen Einbautiefen gelten die Vorgaben der «Richtlinien für das Bauern im Grundwassergebiet unter besonderer Berücksichtigung des Gebietes Kloos-Breitmatt-Weiherfeld der Stadt Rheinfelden».

Erschliessung

⁴ *Erschliessungskonzept*

- ^a Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr ab der Kantonsstrasse 292 hat vorbehältlich der übergeordneten Planung über den Knoten Quellenstrasse zu erfolgen.
- ^b Der Gestaltungsplan hat in Varianten die Konsequenzen des Verbleibs oder des Abbruchs der Industriegleiserschliessung längs der Quellenstrasse aufzuzeigen.
- ^c Der Einbezug des Margaretenweges für die motorisierte Erschliessung bleibt ausgeschlossen. Für Fussgänger und Radfahrer ist bei Abbruch oder Verlegung des Industriegleises aus dem Gestaltungsplanareal eine durchgehende, öffentlich nutzbare Verbindung Richtung Quellenstrasse/Gerstenweg offen zu halten.

⁵ *Parkierung*

Autoparkplätze für Personenwagen sind ab sechs Stellplätzen mit standortsheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Natur

Freiraum

⁶ *Freihalteflächen*

- ^a Die zonengemässe Grenzabstandsfläche längs der Ostgrenze des Gestaltungsplanareals ist entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten (Art. 21 Abs. 5 BNO). Diese Fläche ist an die pflichtige Aussenraumgestaltung gemäss Art. 13 Abs. 8 BNO anrechenbar.

- ^b Bei Aufhebung des Industriegleises längs der Quellenstrasse ist der Bahndamm als begrüntes Landschaftselement für den Lärm- und Sichtschutz der hinterliegenden Bauten zu belassen und mit Bäumen zu bestocken.
Durchfahrten zur Erschliessung des hinterliegenden Gestaltungsplanareals sind möglich.

⁷ *Grünraum*

Der gemäss Art. 13 Abs. 8 BNO zusammenhängend anzulegende Grünraum ist in Anlehnung an das innerhalb des Gestaltungsplanareals bestehende Naturobjekt als Baumgarten zu gestalten.

Naturschutz

⁸ *Einzelbäume*

Im Rahmen der Bebauungs- und Freiraumplanung des Gestaltungsplans ist die Pflanzung und der Wuchsraum mehrerer grosskroniger Bäume zu sichern.

***Art. 62a Gestaltungsplan Q: Müller-Brunner**

Zielvorgaben Städtebau

¹ *Bebauung*

- ^a Der östliche Bereich ist von Bauten möglichst freizuhalten, damit der Stadtgraben von der Schiffflände bis zur Bahnhofstrasse einen durchgehenden Freiraum bildet.
- ^b Bestehende Bauten können im Rahmen der übergeordneten Zielsetzungen ersetzt, umgebaut und umgenutzt werden. Die Position und Wirkung des Roten Hauses und der Stadtmauer als Eingang zur Altstadt sind dabei zu stärken. Zulässig sind auch Ergänzungsbauten, welche mit Ausnahme technisch bedingter Einrichtungen über dem neu gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten.
- ^c Als Ersatz für die abzubrechende Bündelifabrik wird eine Bebauung entlang der südwestlichen Hangkante angestrebt, die den Stadtgraben auf der Westseite abschliesst. Der Raum der Habich-Dietschy-Strasse ist westlich des Stadtgrabens mit mindestens einem Sockelgeschoss klar zu definieren.
- ^d Die Gesamthöhe für Neubauten westlich des Stadtgrabens beträgt in der ersten Bautiefe entlang des Stadtgrabens und der Habich-Dietschy-Strasse maximal 284.50 m.ü.M. (Parzellen 54, 1262, 1937).

Bebauung

*Art. 62a Gestaltungsplan Q: Müller-Brunner beschlossen und eingefügt am 17. Juni 2009, genehmigt am 21. Oktober 2009.

Schutzobjekte

- ^e Das Rote Haus ist ein kommunales Schutzobjekt. Südöstlich davon sind oberirdische Ergänzungsbauten entlang des Parkhauses möglich, wenn damit ein gestalterisch überzeugender Abschluss und Übergang zum Stadtgraben geschaffen wird.

Nutzung

² *Nutzung*

- ^a Innerhalb des Gestaltungsplanareals sind mit Ausnahme von Tankstellen alle Nutzungen der Arbeitszone I zulässig.
- ^b Mindestens für die Erdgeschoss- (Rotes Haus) und Sockelgeschoss (Neubauten) sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- ^c Für Neubauten in der Arbeitszone I gelten folgende maximale Nutzungsmasse:
 - Parzelle 54: 4'600 m² anrechenbare BGF
 - Parzellen 1262, 1937: 1'350 m² anrechenbare BGF

Erschliessung

³ *Erschliessung und Parkierung*

Mit Ausnahme einzelner Kurzzeitparkplätze ist die Parkierung unterirdisch anzuordnen. Dabei sind soweit sinnvoll die Zu- und Wegfahrten bestehender Parkieranlagen zu nutzen.

⁴ *Fussgängerbeziehungen*

- ^a Das bestehende Oelwegli kann in Abstimmung auf die neue Freiraumgestaltung verlegt werden. Dabei ist eine öffentliche, hindernisfreie und attraktive Fussgänger-verbinding von der Schiffflände bis zur Bahnhofstrasse sicherzustellen.
- ^b Die bestehende öffentliche Fusswegverbinding zwischen Rotem Haus und Parkhaus zum oberen Stadtgraben ist gestalterisch aufzuwerten.

Zielvorgaben Natur

Stadtgraben

⁵ *Stadtgraben*

Der gesamte Bereich des Stadtgrabens ist als einheitlich gestalteter, öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Dabei soll mit einem möglichst weichen Terrainverlauf an das südliche Stadtgrabenareal und an das Niveau der Schiffflände angeschlossen werden. Die Höhenbeschränkungen für Terrainveränderungen finden keine Anwendung.

Freiraum

⁶ *Freihalteflächen, Durchlässigkeit*

Der Stadtgraben gilt als Vernetzungskorridor. Die entsprechenden Vorgaben in Art. 20 BNO sind möglichst weitgehend einzuhalten. Nicht befestigte Flächen sind in Anlehnung an die Vorgaben der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

Zielvorgaben Energie

⁷ Energiekonzept

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, welchem eine möglichst geringe Umweltbelastung und eine sparsame Energieverwendung zugrunde liegen. Abwärme und erneuerbare Energien sind mit Priorität zu nutzen. Neubauten haben mindestens den Minergie-Standard einzuhalten.

Energiekonzept

***Art. 62^{bis} Gestaltungsplan R: Kieshübelhof**

Zielvorgaben Nutzung

¹ Bebauungskonzept

Die gebäudegebundene Golfinfrastruktur ist grundsätzlich in den bestehenden Gebäuden unterzubringen. Neue Gebäude, mit Ausnahme von technisch bedingten An- und Kleinbauten (z.B. Pump- haus) und mit Ausnahme der Abschlagsüberdeckung, sind bis maximal 600 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Bebauung

² Erschliessung

Die Erschliessung für Besucher mit Motorfahrzeugen erfolgt ausschliesslich von Norden über das Gebiet Weiherfeld Ost (Libellen- weg-Kieshübelweg). Motorisierter Durchgangsverkehr durch das Golfareal sowie nicht anlagegebundener Zugangsverkehr sind mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden.

Infrastruktur

³ Parkierung

Das Parkplatzangebot ist auf den Regelbetrieb auszurichten. Für Grossanlässe sind zusätzlich temporäre Parkplätze an dafür geeigneten Standorten nachzuweisen.

⁴ Wegnetz

Die bestehenden Wegverbindungen müssen für den Fussgänger- verkehr und soweit im kommunalen Richtplan vorgesehen auch für den Radwegverkehr uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Es sind ausreichende In- frastruktureinrichtungen vorzusehen (Sitz- bänke, Abfall- und Hundeverräuberungseinrichtungen u.a.).

***Art. 62^{bis} Gestaltungsplan R: Kieshübelhof beschlossen und eingefügt am 22. März 2006, genehmigt am 26. Juni 2006.**

Eingliederung

Zielvorgaben Gestaltung

⁵ *Landschaftsbild*

Bauten und Anlagen sind durch ihre Lage, Gebäudeform, geeignete Terraingestaltung, Materialwahl und mit Hilfe von standortheimischen Gehölzen und einer naturnahen Umgebungsgestaltung gut in die Landschaft zu integrieren. Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu reduzieren. Parkplätze sind mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Zielvorgaben Schutz

Vernetzung

⁶ *Vernetzung*

Die ökologischen Ausgleichsflächen in der Spezialzone Golf sowie ausgelagerte ökologische Ausgleichsflächen ausserhalb der Spezialzone Golf gemäss Art. 31^{bis} Abs. 8. sind miteinander und mit den angrenzenden naturnahen Flächen und Objekten gemäss Vorgaben in kommunalen Nutzungsplänen, Richtplänen und Konzepten zu vernetzen.

Schutzobjekte

⁷ *Kultur- und Naturobjekte*

Der mit dem Gestaltungsplan Kieshübelhof zu klärende Umgang mit Kultur- und Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

- 1 Römische Villa Kieshübelhof-Görbelhof
- 2 Teich Kieshübelhof

Bauvorschriften

Definitionen und Messweisen

Art. 63

Ausnutzungsziffer (AZ)

¹ Grundsatz

Es gilt die Definition gemäss kantonalem Recht. Zusätzlich werden Dach- und Untergeschosse nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Definition

² Abweichungen energiesparendes Bauen

Energiesparendes Bauen wird wie folgt mit einem Ausnutzungszuschlag gefördert:

Abweichungen

^a Bei Bauten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bestehen, können nicht aktiv beheizte, energiesparende Windfänge für Hauseingänge erstellt werden, auch wenn dadurch die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

Dieser Ausnutzungszuschlag gilt für Flächen ausserhalb der isolierten Gebäudehülle:

>bis max. 5 m² bei Einfamilienhäusern sowie bei direkt von aussen zugänglichen Wohnungen und Maisonettes,

>bis max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern.

^b Nicht aktiv beheizte, energiesparende Zwischenklima-Räume (verglaste Bauteile, «Wintergärten» usw.) mit einer Fläche von max. 40 m² pro Wohnung im Erdgeschoss und 20 m² pro Wohnung in den Obergeschossen und im Dachgeschoss werden zu 10 % zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt.

Dieser Ausnutzungszuschlag kann beansprucht werden, wenn diese Zwischenklima-Räume nicht ganzjährig bewohnbar sind, ausserhalb der isolierten Gebäudehülle liegen und im Sinne einer Verbesserung der Energiebilanz eines Gebäudes der Abschirmung von Wind und Regen dienen.

³ Abweichungen Nebenräume

Zu Wohnungen gehörende Nebenräume ohne Fenster gemäss Art. 82 BNO werden nicht zur AZ gerechnet.

Art. 64

Zonenprofil

Definition

¹ Definition

Das Zonenprofil wird durch die Gebäudehöhe und die zulässige Dachgestalt gemäss Zonenvorschriften festgelegt.

² Dachgeschosse

Innerhalb des Zonenprofils ist ein Dachgeschoss zulässig.

Abweichungen

³ Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen das Zonenprofil überschreiten.

Grenzabstand

Art. 65

Grenzabstand

Für die Bemessung des Grenzabstandes gelten:

Richtlinien

^a Für traufseitige Fassaden die Gebäudehöhe.

^b Für Giebelfassaden die Gebäudehöhe, vermehrt um die halbe Höhe des Giebel dreiecks.

^c Für asymmetrische Giebelfassaden die grössere Gebäudehöhe, vermehrt um die halbe Höhe des daraus resultierenden Giebel dreiecks.

Arealüberbauung

Arealüberbauung

Art. 66

Arealüberbauung

Zulässigkeit

¹ Zulässigkeit

Arealüberbauungen sind zulässig in den Wohnzonen WA, WB und WC sowie in der Arbeitszone I (Dienstleistungen).

Voraussetzung

² Voraussetzung

Arealüberbauungen sind nur innerhalb einer zusammenhängenden Fläche von mind. 4000 m² möglich.

Zahl der Voll- geschosse

³ Zahl der Vollgeschosse

Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen WB und WC sowie in der Arbeitszone I ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen.

Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 67

Beeinträchtigung durch Geländeänderungen

Die Bewilligung für Geländeänderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern bei:

- ^a Beeinträchtigung des Strassen-, Quartier-, Orts- oder Landschaftsbildes.
- ^b Gefährdung der Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen.
- ^c Beeinträchtigung geschützter Naturobjekte und Naturensembles.

*Gelände-
veränderungen*

Sicherheit im öffentlichen Raum

Art. 68

Gestaltung öffentlicher Räume

¹ Prüfung

Die Planung und Gestaltung bestehender wie geplanter Bauten und Anlagen, die öffentlich zugänglich sind (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, Toiletten usw.), ist aus Sicht der Sicherheitsbedürfnisse der Passanten und Passantinnen zu überprüfen.

² Gestaltung

Öffentliche Räume sind gut einsehbar und beleuchtet sowie ohne Hindernisse zu gestalten.

³ Richtlinien

Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

Gestaltung öffentlicher Räume

Gestaltung

Richtlinien

Einwirkungen

Art. 69

Einwirkungen

¹ Grundsatz

Jedermann ist verpflichtet, bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei Ausübung einer Dienstleistung oder dem Betrieb eines gewerblichen wie industriellen Unternehmens, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

Einwirkungen

Definition

² *Art der Einwirkungen*

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, Strahlen, Licht usw.

Strassen und technische Anlagen

<i>Zuständigkeit</i>	<p>Art. 70 Zuständigkeit</p> <p>Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.</p>
<i>Ein- und Ausfahrten</i>	<p>Art. 71 Ein- und Ausfahrten</p>
<i>Anlage</i>	<p>¹ <i>Anlage</i></p> <p>Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentliche Strassen und Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird.</p>
<i>Dimensionierung</i>	<p>² <i>Dimensionierung</i></p> <p>Zufahrten dürfen auf einer Länge von 4,0 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweglinie, höchstens 4 % und im Rampenbereich höchstens 12 % Neigung aufweisen.</p> <p>Die Neigung von Rampen im Gebäudeinnern richtet sich nach der einschlägigen VSS-Norm.</p>
<i>Werkleitungen</i>	<p>Art. 72 Werkleitungen</p>
<i>Eingriffe</i>	<p><i>Eingriffe</i></p> <p>Die Werke beschränken ihre Eingriffe in privaten Boden auf das Mindestmass und stellen nach Vornahme ihrer Arbeit den früheren Geländezustand wieder her.</p>

Abstände und Einfriedigungen

Art. 73

Abstände gegenüber Kulturland

Zum Kulturland

Gegenüber Zonengrenzen im Anstoss an das Kulturland sind die Grenzabstände der jeweiligen Bauzone einzuhalten.

Art. 74

Bauteile auf öffentlichem Grund

*Bauteile auf
öffentlichem Grund*

¹ Grundsatz

Der Gemeinderat kann die Benützung des öffentlichen Grundes oder des Luftraums über demselben durch vorspringende Bauteile (Fassaden- und Dachvorsprünge, Erker, Türeinfassungen, Wasser-ablaufrohre, Fahrradständer, Sonnenstoren, abgedeckte Lichtschächte usw.) gestatten, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Grenzabstand

² Einschränkung dauernder Anlagen

Ausserhalb der Altstadt sind Treppen, Stufen, Kellerlöcher und Lichtschächte, die den öffentlichen Grund beanspruchen, nicht zulässig.

³ Einschränkung mobiler Anlagen

Türen und Tore, Fenster und Fensterläden dürfen beim Öffnen das Verkehrsprofil nicht beanspruchen.

Art. 75

Bauabstände gegenüber Strassen

*Bauabstände
gegenüber Strassen*

¹ Bauabstände an Privatstrassen

Die Bauabstände gegenüber Gemeindestrassen gemäss § 111 BauG gelten auch gegenüber öffentlichen Strassen im privaten Eigentum, die dem Gemeingebrauch zugänglich sind.

² Garagen

Bei direkter Ausfahrt zur Strasse haben Garagen einen Strassenabstand von 5.0 m einzuhalten.

Garagen

³ Einfriedigungen: Höhe

Einfriedigungen gegenüber Gemeindestrassen und Strassen mit öffentlichem Verkehr dürfen nicht höher als 1,2 m sein.

*Einfriedigungen
Höhe*

Einfriedigungen Gestaltung

⁴ Einfriedigungen: Gestaltung

Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

Abstände von Besöchungen

⁵ Abstände von Böschungen

Die Abstände von Böschungen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglicher Privatstrassen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

Art. 76

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken

¹ Anlage

Entlang der Baugebietsgrenze dürfen Einfriedigungen bis auf 0,6 m an die Grenze gesetzt werden.

² Ausführung

Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen.

³ Erstellung und Unterhalt

Zum Bau und Unterhalt von Einfriedigungen darf das Nachbargrundstück betreten werden, jedoch nicht zur Unzeit und nur gegen Ersatz des allfällig dadurch verursachten Schadens.

Brandmauern

Zusammenbau von Gebäuden

Art. 77

Zusammenbau von Gebäuden

¹ Grundsatz

Falls nach Zonenvorschriften die geschlossene Bauweise vorgeschrieben oder ein Bauen an die Grenze gestattet und vereinbart ist, so hat jeder Grundeigentümer das Recht, eine Brandmauer so zu errichten, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen.

² Kosten von Eingriffen

Jeder Eigentümer darf eine Brandmauer auf seine Kosten in der ganzen Mächtigkeit unterfangen oder erhöhen, sofern unter den beiden Eigentümern keine andere Regelung zustande kommt.

Art. 78

Öffnungen in Brandmauern

Öffnungen in Brandmauern

¹ *Neue Fenster*

Neue Fenster in Brandmauern sind innerhalb der Zone Altstadt nicht gestattet.

² *Bestehende Fenster*

An Brandmauern mit bestehenden Fenstern darf angebaut werden, sofern die Räume, denen die Fenster dienen, auf andere Weise ausreichend belichtet und entlüftet werden können.

Art. 79

Ausführung von Brandmauern

Ausführung von Brandmauern

¹ *Fertigung*

Für die Ausführung von Brandmauern gelten die Vorschriften der Brandschutzgesetzgebung.

² *Gestaltung*

Sofern an Brandmauern nicht gleichzeitig angebaut wird, müssen diese nach aussen verputzt werden.

Energie

Art. 80

Nachisolation von Gebäuden

Nachisolation von Gebäuden

Aussenhüllen von bestehenden Gebäuden dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnutzungsziffer überschritten wird.

Ausstattung

Art. 81

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze

¹ *Anlage*

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund, abseits der Strassen und an gut besonnten Stellen Kinderspielflächen zu erstellen bzw. für wechselnde Aneignungen

Anlage

freizuhalten. Für die Gestaltung wird die Anwendung der Richtlinien der Pro Juventute empfohlen.

Unterhalt

² *Unterhalt*

Die Kinderspielflächen sind durch die Grundeigentümer zu unterhalten.

Sicherung

³ *Sicherung*

Die Kinderspielflächen haben jederzeit zugänglich zu bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Grundfläche

⁴ *Grundfläche*

Die Kinderspielflächen haben gesamthaft mindestens 15 % der für die Ausnützung anrechenbaren Bruttogeschossfläche der zugehörigen Überbauung zu betragen.

Zusätzliche Einrichtungen

⁵ *Zusätzliche Einrichtungen*

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz oder eine Gemeinschaftsanlage für Freizeitbeschäftigungen zu schaffen und dafür freizuhalten.

Übergreifende Bereitstellung

⁶ *Übergreifende Bereitstellung*

Die Bereitstellung von Kinderspielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss in der unmittelbaren Wahrnehmung der Wohnhäuser liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können. Eine solche Anordnung ist im Grundbuch einzutragen.

Nebenräume

Art. 82

Nebenräume

Definition

¹ *Individuelle Nebenräume*

Zu jeder Wohnung in Mehrfamilienhäusern ist ein Nebenraum als Abstellraum oder Vorratsraum von wenigstens 4 m² vorzusehen. Wenn ein gut zugänglicher Dachraum fehlt, ist der Abstellraum innerhalb der Wohnung oder auf dem gleichen Geschoss wie die zugeordnete Wohnung vorzusehen.

Für Wohnungen im Rahmen der Gesetzgebung zur Wohn- und Eigentumsförderung sind die entsprechenden Richtlinien massgebend.

Kollektive Nebenräume

² *Kollektive Nebenräume*

In jedem Mehrfamilienhaus sind abschliessbare, gesondert erreichbare und für alle Mieter zugängliche Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. bereitzustellen.

³ Mieterkeller

In jedem Mehrfamilienhaus sind gesonderte und abschliessbare Mieterkeller bereitzustellen.

Die Minimalfläche der Mieterkeller beträgt 4 m² für eine 1-Zimmerwohnung. Für jedes weitere Zimmer einer Wohnung ist eine zusätzliche Fläche von 1 m² auszuweisen.

Mieterkeller

Minimalfläche

Art. 83

Entsorgung

Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und ein in die Umgebungsgestaltung eingebundener Stellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

Entsorgung

Kompostierplatz Abfallcontainer

Wohnhygiene

Art. 84

Innenräume

¹ Ausrichtung der Bauten

Die Ausrichtung der Bauten hat den Wohnungen eine genügende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten.

Die Wohnungen sind nach Möglichkeit nach zwei Himmelsrichtungen zu orientieren.

Innenräume

Ausrichtung

² Kinderzimmer

Bei Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Kinderzimmer nicht gestattet.

Kinderzimmer

³ Raumhöhen

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufzuweisen.

Bei bewohnten Dachräumen muss für die halbe Bodenfläche, mindestens aber für 8 m² eine Raumhöhe von 2,2 m eingehalten werden.

Bei Kellerräumen beträgt die minimale lichte Höhe 2,2 m.

Raumhöhen

⁴ Befensterung

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Küchen müssen Fenster aufweisen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können.

Die Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens $\frac{1}{10}$ der zugehörigen Bodenfläche, wenigstens aber 0,8 m² zu betragen.

Befensterung

⁵ *Belichtung und Belüftung über Zwischenklimaräume*

Die Belichtung und Belüftung hinterliegender Innenräume über Zwischenklimaräume ist zulässig, falls:

- ^a Die minimalen Anforderungen für Belichtung und Belüftung (Fensterflächen mindestens $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche) eingehalten werden.
- ^b Das Belüftungskonzept in den Plänen detailliert dargestellt ist (Fenster, Fenstertüren, hoch liegende Lüftungsklappen, Hand- oder automatische Bedienungsvorrichtung).

**Künstliche
Belüftung und
Belichtung**

⁶ *Künstliche Belüftung und Belichtung*

Für Badezimmer, Aborte sowie Küchen in Kleinwohnungen können die künstliche Belüftung und Belichtung zugelassen werden, sofern deren einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

Raumgrössen

⁷ *Raumgrössen*

Wohn- und Schlafräume, eingeschlossen die Kinderzimmer, haben eine Mindestfläche von 12 m² aufzuweisen.

Geschlossene Küchen dürfen nicht kleiner als 8 m² sein.

**Balkone und
Loggien**

Art. 85

Balkone und Loggien

Ausrichtung

¹ *Anlage*

Balkone und Loggien sind windgeschützt und zur Nachmittags-sonne hin ausgerichtet anzulegen.

Mindestmasse

² *Mindestmasse*

Balkone und Loggien müssen folgende Mindestflächen aufweisen:

- ^a Bei 3- und 4-Zimmerwohnungen: 4,5 m².
- ^b Bei 5-Zimmer- und grösseren Wohnungen: 6.0 m².
- ^c Die Mindestdiefe von Balkonen und Loggien hat 1.5 m zu betragen.

Brüstungen

³ *Brüstungen*

Balkone und Loggien sind unfallsicher zu gestalten. Es gelten die entsprechenden Vorschriften des *sia*.

Verfahren und Vollzug

Art. 85a*

Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzone Wald (Art. 34), Naturschutzobjekte (Art. 38 und 43), von Kleingehölzen im Kulturland (Art. 43) sowie von Kulturobjekten gemäss Art. 37 Abs.7 kann der Gemeinderat Richtlinien erlassen.

Baubewilligungsverfahren

Art. 86

Erweiterte Bewilligungspflicht

Erweiterte Pflicht

¹ Altstadt und Stadtgraben

Altstadt und und Stadtgraben

In den Grundnutzungszonen Altstadt und Stadtgraben sind zusätzlich bewilligungspflichtig:

- ^a Fassaden- und Fenstererneuerungen.
- ^b Aussenbeleuchtungen und Aussenbeschriftungen.
- ^c Malereien, Skulpturen und Zierat an Fassaden und Dächern.
- ^d Das Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.
- ^e Das Aufstellen von Containern.
- ^f Dachbelagsänderungen.
- ^g Vorplatzgestaltungen.
- ^h Satellitenempfangsanlagen und Aussenantennen.

² Kleingehölze

Kleingehölze

Für das Fällen geschützter Einzelbäume oder das Roden geschützter Kleingehölze gelten Art. 44 und 45 BNO.

³ Bauten ausserhalb von Bauzonen

Bauten ausserhalb von Bauzonen

Der Bewilligungspflicht werden ausserhalb der Bauzonen ergänzend unterstellt:

- ^a Aufforstungen und Christbaumkulturen.
- ^b Einrichtungen der Solegewinnung.
- ^c Geländeänderungen gemäss § 30 Abs. 1 lit. d ABauV.

⁴ *Meldepflicht*

Meldepflichtig sind, auch wenn sie nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen:

- ^a Nachträgliche äussere Wärmedämmungsmassnahmen an der Aussenhülle von Gebäuden.
- ^b Archäologische Funde im Boden und in Gebäuden.
- ^c Verschiebung oder Überdeckung von March- oder Vermessungszeichen bei Bauarbeiten (schriftliche Meldung an den Bezirksgeometer).

Sicherstellung

Art. 87

Sicherstellung

Für die Erfüllung von Auflagen und Bedingungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann eine Sicherstellung verlangt werden; sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

Baubeginn

Art. 88

Baubeginn

¹ *Voraussetzungen*

Mit den Bauarbeiten (eingeschlossen Erdbewegungen, Abbruch und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Die Ausführungspläne des Bauvorhabens müssen in der Regel von der Bauverwaltung genehmigt sein. Gemäss diesen Plänen wird das Schnurgerüst abgenommen.

² *Vorzeitiger Baubeginn*

Wenn keine Einsprachen eingegangen sind und der Baugesuchsteller die Anforderungen der Baubewilligung anerkennt, kann der Gemeinderat in der Baubewilligung den Beginn der Bauarbeiten vor Ablauf der Beschwerdefrist erlauben.

Umgebungsarbeiten

Art. 89

Umgebungsarbeiten

¹ *Umgebungsplan*

Der Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuches.

² *Bepflanzungsplan*

Der Bepflanzungsplan ist bis zur Rohbauvollendung einzureichen.

³ *Abschluss der Umgebungsarbeiten*

Die Umgebungsarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten abgeschlossen sein.

Art. 90

Wechsel des Bauherrn / Grundeigentümers

*Wechsel Bauherr /
Grundeigentümer*

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist der Bauverwaltung innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.

Art. 91

Benützung öffentlichen Eigentums

*Benützung öffent-
lichen Eigentums*

Wer bei Bauarbeiten öffentliches Eigentum zum Aufstellen von Gerüsten, Baracken, Kranen usw., zum Ablagern von Material, Einlegen von Leitungen oder auf andere Weise in Anspruch nehmen will, hat bei der Bauverwaltung eine Bewilligung einzuholen.

Schlussbestimmungen

Art. 92

Aufhebung bisherigen Rechts

*Aufhebung bis-
herigen Rechts*

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- ^a Die Bauzonenpläne Rheinfelden-West und Mitte vom 26. November 1985 sowie die zugehörigen Änderungen.
- ^b Der Bauzonenplan Rheinfelden-Ost vom 1. November 1993.
- ^c Die Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden vom 1. November 1993 sowie die zugehörigen Änderungen.
- ^d Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden vom 14. November 1995.

² Art. 44 bis Art. 47 BNO werden ausser Kraft gesetzt.*

Art. 93

Inkrafttreten

Inkrafttreten

¹ *Genehmigung und Inkrafttreten*

Diese Bau- und Nutzungsordnung wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und bedarf der kantonalen Genehmigung. Sie tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² *Abänderung*

Die Abänderung der Bau- und Nutzungsordnung bedarf des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

Beschlüsse

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 30. April 2003 beschlossen worden.

Im Namen der Einwohnergemeinde-Versammlung:

*Der Stadtammann:
Urs Felber*

*Der Stadtschreiber:
Martin Hitz*

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 28. April 2004.

Art. 62 Gestaltungsplan P: Im Industrie ist von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 8. Dezember 2004 beschlossen worden.

Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 16. März 2005 genehmigt.

Art. 6, 6^{bis}, 25, 29^{bis} und 62^{bis} sind von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 22. März 2006 beschlossen worden.

Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 26. Juni 2006 genehmigt.

Art. 17, Abs. 2, Nr. 34 Zollanlage sind von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 20. Juni 2007 beschlossen und eingefügt worden.

Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 24. Oktober 2007 genehmigt.

Teil 3 Zonenvorschriften Kulturland und Teil 4 Vorschriften Schutzobjekte, Art. 85a, Art. 92 Abs. 2 sind von der Einwohnergemeinde-Versammlung im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Kulturland am 10. Dezember 2008 beschlossen worden. Die Teilrevision wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 6. Mai 2009 genehmigt.

Art. 6, Abs. 4 Bst. Q sowie Art. 62a Gestaltungsplan Q: Müller-Brunner sind von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 17. Juni 2009 beschlossen und eingefügt worden.

Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 21. Oktober 2009 genehmigt.

* Art. 85a im Rahmen der Totalrevision Nutzungsplanung Kulturland am 10. Dezember 2008 beschlossen, genehmigt am 6. Mai 2009.

Art. 49 Gestaltungsplan B: Bahnhofsaal ist von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 26. März 2024 beschlossen worden. Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 19. Februar 2024 genehmigt.

Artikel 34^{bis} Freizeitzone Wald ist von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 20. Juni 2024 beschlossen worden. Die Ergänzung wurde vom Regierungsrat an der Sitzung vom 19. Februar 2025 genehmigt.

Anhang

Anhang

Gesetzeshinweise

Hinweise auf übergeordnete Gesetze für den Bereich Kulturland

Kantonale Erlasse

- BauG Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau
- ABauV Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
- DSD Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret)
- EnG Energiegesetz des Kantons Aargau
- NLD Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz

Bundeserlasse

- GSchG Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
- NHG Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung
- USG Bundesgesetz über den Umweltschutz
- LSV Lärmschutz-Verordnung
- WaG Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)

Zitat Landwirtschaftszone, Art. 16 und Art. 16a RPG

Art. 16 Landwirtschaftszonen

¹ Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a) sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

³ Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessene Rechnung.

Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

¹ Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

^{1bis} Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

² Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

³ Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Richtplan Kanton Aargau

Im kantonalen Richtplan werden die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung des Kantons ausgewiesen. Er schafft den Gemeinden den für ihre raumwirksamen Tätigkeiten übergeordneten Rahmen, den sie mit ihren Ortsplanungen konkretisieren.

Zonengrundordnung

Die Gemeinden sind gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz und kantonalem Baugesetz gehalten, die Nutzung des Gemeindegebietes verbindlich zu regeln. Sie unterscheiden das Baugebiet vom Kulturland und legen die unterschiedlichen Nutzungen oder Schutzabsichten innerhalb dieser Bereiche in Zonen mit zugehörigen Vorschriften fest.

Sondernutzungsplanung

Mit Sondernutzungsplanungen wird die Nutzung ausgesuchter Bereiche des Baugebietes geregelt, die infolge unterschiedlicher Nutzungsansprüche, dazu konkurrenzierender Schutzabsichten und weiterer öffentlicher Interessen einer verfeinerten Abstimmung bedürfen. Um einen solchen Ausgleich zu ermöglichen, kann von den Bauvorschriften der Zonengrundordnung abgewichen werden (bspw. die Ausnützung in einem Teilbereich erhöht werden, um einen andern von einer Bebauung freizuhalten).

Gestaltungsplanung

Der Gestaltungsplan ist eines der vom kantonalen Baugesetz vorgegebenen Instrumente der Sondernutzungsplanung (§ 21 BauG). Mit Gestaltungsplänen wird zwischen der geplanten Baustruktur, dem Orts- und Landschaftsbild eine Abstimmung gesucht, die mit der Zonengrundordnung allein nicht geschaffen werden könnte. In diese feinere Bereichsplanung einzubeziehen sind auch Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, des Arbeitsumfeldes sowie bspw. die Sicherung von Schutzobjekten.

Gestaltungsplanungen können im Bauzonenplan vorgeschrieben oder, falls von der Regelbauweise abgewichen werden soll, aus eigenem Ermessen der Grundeigentümer durchgeführt werden.

Strukturplanung

Das Instrument der Strukturplanung kommt dort zur Anwendung, wo mehrere Areale mit verpflichtenden Gestaltungsplänen aneinanderstossen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der beste-

henden Bebauung mussten diese Areale kleingeschnitten bleiben. Die Strukturplanung bildet eine Art Koordinationsplattform. Sie gewährleistet den einzelnen Gestaltungsplanungen funktionierende Schnittstellen untereinander und sichert der Gemeinde die Berücksichtigung von Belangen übergeordneter Planungen (Erschliessung, Parkierung usw.).

Um diese Rolle erfüllen zu können, soll die im Bauzonenplan Rheinfelden-Mitte ausgewiesene *Strukturplanung Bahnhof* von der Gemeinde unmittelbar nach Inkraftsetzung der Bauzonenplanung angegangen werden.

Richtplan Landschaft und Erholung

Der Richtplan Landschaft und Erholung ist ein raumplanerisches Führungsinstrument. Er zeigt auf, wo und wie die Stadt in den Bereichen Natur, Landschaft und Erholung tätig werden will. Die Aussagen des Richtplans sind nicht grundeigentumsverbindlich – sie bedürfen dazu der Umsetzungen insbesondere des Bauzonenplans. Seine Hauptaussagen werden nachstehend erläutert (siehe *Grünraumvernetzung ff.*)

Der Richtplan Landschaft und Erholung ist im Herbst 2006 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und vom Gemeinderat am 30. Juni 2008 beschlossen worden.

Stadtentwicklungsplanung

Mit dem 1995 angestossenen Rahmenplan zur Stadtentwicklung werden Ziele der künftigen Ortsgestaltung aufgezeigt. Darunter fallen Grundsätze der baulichen Entwicklung ebenso wie bspw. Ziele zur Ausstattung einzelner Bereiche, zur Ausgestaltung von Wohnumfeldern und zur Verknüpfung der Quartiere unter sich. Der Rahmenplan weist auf Konflikte konkurrenzierender Nutzungen hin und leitet aus Sicht der Gesamtschau Massnahmen für alle Ebenen der politischen wie planerischen Entscheidungsfindung ab.

Dem Rahmenplan zur Stadtentwicklung kommt keine eigentumsverbindliche Wirkung zu. Diese entfaltet er erst durch die Umsetzung empfohlener Massnahmen bspw. im Bauzonenplan.

Infrastrukturverträge

Bauzonen dürfen nach Raumplanungsgesetz erst überbaut werden, wenn sie erschlossen sind. Erschliessungswerke beinhalten Strassen, die Wasserver- und -entsorgung, die Energieversorgung u.a.m. Daneben sind auch Fragen der Versorgung mit Bildungsanlagen, mit Gütern des täglichen Bedarfs usw. zu klären.

Die Gemeinde erbringt solche Grundleistungen nach den Anforderungen der Ortsplanung sowie nach Massgabe ihrer Finanzpla-

nung. Die Besitzenden unerschlossener Baubereiche können diese Grundleistungen selbst erbringen – deren Ausmass, Finanzierung und Unterhalt wird dann in Infrastrukturverträgen geregelt.

Grundnutzungszonen - Überlagerungszonen

Die Grundnutzungszonen regeln Art und Ausmass der für die einzelnen Zonen vorgesehenen Nutznahme des Bodens (siehe Zonenordnung). Innerhalb des Baugebietes sind dies im wesentlichen die Wohnzonen, die Arbeitszonen sowie die Zonen für Bauten und Anlagen für öffentliche Dienstleistungen.

Die Überlagerungszonen ergänzen diese Grundordnung mit ortsweise zusätzlich zu beachtenden Regelungen. Diese betreffen insbesondere die Abstimmung der Grundnutzung mit lokalen Eigenheiten der Baustruktur, der Landschaft und des Naturschutzes.

Grünraumvernetzung - Vernetzungskorridore - Trittsteine Naturensembles

Die Grünraumvernetzung innerhalb des Baugebietes ist das grundsätzliche Anliegen des Richtplans Natur + Landschaft. Anstoss dazu bildet die Erfahrung, dass die Artenvielfalt der Natur (von der auch unser Wohlbefinden abhängt) nur im Austausch zu überleben vermag. Anstelle der künstlichen Sicherung einzelner «Vorzeige-Biotope» verfolgt der Richtplan (und in seiner Umsetzung der Bauzonenplan) eine Strategie auf mehreren Ebenen:

- Die Freihaltung der das Baugebiet durchziehenden Schneisen, die für Pflanzen und Tiere durchgängig sind (bspw. Bahntrasse, Rheinufer usw.). Diese Korridore, die im wesentlichen in West-Ost-Richtung verlaufen, werden im Richtplan durch Querkorridore ergänzt.
- Die Vernetzung der innerhalb des Baugebietes verbliebenen Naturinseln. Die Festlegung der ergänzenden Korridore stützt sich auf Trittsteine, auf Naturensembles (grössere zusammenhängende Gemenge von Naturobjekten), die den Pflanzen und Kleinlebewesen als Rückzugs- und Verweilort dienen.
- Die Sicherung einer minimalen «Naturqualität» in einem Anteil der Aussenräume jeder Grundnutzungszone.
- Den Schutz herausragender Naturobjekte.

Einkaufszentren

Einkaufszentren sind ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte und/oder Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Reisebüros und Restaurants, die in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen. Sie bilden unter sich eine bauliche oder planerische Einheit, welche in der Regel eine gemeinsame Erschliessung und gemeinsame Parkplätze enthält.

Einkaufszentren bieten in der Regel Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs an (bspw. Lebensmittel). Es können aber auch Güter des aperiodischen Bedarfs (Fachmarktartikel) angeboten werden. Die Güter werden an Selbstverbrauchende verkauft.

(Definition: Vollzugshilfe ARP «Einkaufszentren und Fachmärkte»).

Fachmärkte

Fachmärkte sind (ein oder mehrere) Verkaufsgeschäfte, in denen Güter des aperiodischen Bedarfs angeboten werden. Um dem Begriff Fachmarkt zu genügen, sind Güter und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs nur im untergeordneten Rahmen und in engem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment zugelassen (Cafeteria im Möbelfachmarkt, Glühbirnen im Baufachmarkt).

Verbrauchermärkte, *factory-outlet-centers* usw. werden je nach dem angebotenen Gütersortiment zu den Einkaufszentren oder zu den Fachmärkten gerechnet.

(Definition: Vollzugshilfe ARP «Einkaufszentren und Fachmärkte»).

Verteilzentren

Verteilzentren beinhalten Lagerbauten für Güter des periodischen wie des aperiodischen Bedarfs ohne zugehörige Produktionseinrichtungen.

Die Zwischenlagerung und Verteilung von Gütern aus eigener Produktion sowie von produktionsverwandten Gütern fällt nicht unter diesen Begriff.