

Kanton Aargau  
Stadt Brugg

# **Übergangsbestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung Ortsteile Brugg und Umiken**

*Diese Übergangsbestimmungen gelten für die nachfolgenden Zonen und Bestimmungen, welche aufgrund des Einwohnerratsbeschlusses vom 22. November 2019 zurückgewiesen und in der Bau- und Nutzungsordnung vom 24. März 2021 und 15. September 2021 noch nicht eingearbeitet wurden. Die Übergangsbestimmungen stammen aus dem zum Zeitpunkt des Einwohnerratsbeschlusses noch rechtskräftigen Erlass der Bau- und Nutzungsordnung vom 16. September 1996. Sie behalten ihre Rechtskraft, bis die Rückweisungen umgesetzt sind.*

Stand: 10. Januar 2024

# Übergangsbestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung

## Bau- und Nutzungsordnung Brugg-Umiken

Stand 10. Januar 2024

### **Arbeitszone II (§ 24 BNO):**

**Es gilt die Arbeitszone 2 gemäss § 25 BNO 1996 mit folgendem Wortlaut:**

- <sup>1</sup> In der Zone Ar2, Arbeitszone 2, sind Bauten und Anlagen für alle stark störenden Arbeitsaktivitäten, Bildung, Freizeit sowie kulturelle Zwecke erlaubt. Wohnungen für den Betriebsinhaber oder die Betriebsinhaberin und betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind erlaubt.
- <sup>2</sup> Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstand werden von Fall zu Fall unter Wahrung öffentlicher und privater Interessen durch den Stadtrat festgesetzt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstands- und Geschossvorschriften einzuhalten.

### **Grundstück LIG Brugg 125:**

**Es gilt die Waffenplatzzone gemäss § 29 BNO 1996 mit folgendem Wortlaut:**

Die Zone WP, Waffenplatz, ist bestimmt für Bauten und Anlagen der Armee. Mit den Gebäudehöhen soll Rücksicht auf das Stadt- und Landschaftsbild genommen werden. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sollen angemessene Grenzabstände eingehalten und die Immissionen auf ein den örtlichen Verhältnissen angepasstes Mass beschränkt werden.

### **Grundstücke LIG Brugg 4092 und 5513:**

**Es gilt die Zone für öffentliche Bauten OeB gemäss § 27 BNO 1996 mit folgendem Wortlaut:**

- <sup>1</sup> Die OeB, Zone für öffentliche Bauten, ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die den öffentlichen Interessen dienen. Die Bauweise wird von Fall zu Fall vom Stadtrat unter Wahrung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes können Bauten von diesen Abstandsvorschriften abweichen.
- <sup>2</sup> Der Stadtrat kann Land zur Realisierung von öffentlichen Bauten und Anlagen an Private im Bau-recht abtreten.
- <sup>3</sup> Für grössere öffentliche Bauten sind Studienaufträge oder Projektwettbewerbe durchzuführen.

### **Grundstück LIG Brugg 4236:**

**Es gilt die Landwirtschaftszone gemäss § 34 und § 35 BNO 1996 mit folgendem Wortlaut:**

#### *§ 34 Landwirtschaftszone*

Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der ordentlichen Bewirtschaftung vorbehalten. Zulässig ist die bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, der Tierhaltung, Obst- und Rebbau sowie produzierender Gartenbau. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

#### *§ 35 Bauten in der Landwirtschaftszone*

Für bewohnte Gebäude sind höchstens 2 Geschosse erlaubt. Für Ökonomiegebäude und andere Bauten werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Stadtrat 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.

Für die obgenannten Gebiete gelten weiterhin folgende Bauvorschriften:

#### **§ 52 BNO 1996: Ausnützungsziffer**

Dach- und Attikageschosse werden bei der Ausnützungsziffer (AZ) angerechnet, Untergeschosse werden bei der Ausnützungsziffer nicht angerechnet.

#### **§ 55 BNO 1996: Einwirkungen**

- <sup>1</sup> Jeder und jede ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten. Das Mass der zulässigen Emissionen ergibt sich aus der zulässigen Zonennutzung und der Umweltschutzgesetzgebung.
- <sup>2</sup> Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheiten der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigte Einwirkungen durch: Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub, Reflektion, Strahlen, Elektrosmog und Magnetfelder.

#### **§ 57 BNO 1996: Näherbau**

Stehen auf anstossenden Grundstücken schon Bauten mit geringeren als den angegebenen Grenzabständen, so muss ein Neubau in der Regel den Gebäudeabstand einhalten. Werden die Überbaumöglichkeiten des Grundstücks durch diese Regelung zu stark eingeschränkt, so kann der Stadtrat Näherbau auf den vorgeschriebenen Grenzabstand bewilligen, wenn für Besonnung und Einsicht einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden und wenn kein öffentliches Interesse verletzt wird.

#### **§ 58 BNO 1996: Nachdämmung**

Aussenwände dürfen nachträglich gegen Wärmeverluste gedämmt werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Ausnützungsziffer nicht mehr im vollen Masse eingehalten werden.

#### **§ 59 BNO 1996: Geschlossene Bauweise**

Der Stadtrat bewilligt den Zusammenbau von Gebäuden, insbesondere auch von Mehrfamilienhäusern, wenn die privaten und öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

#### **§ 60 BNO 1996: Abmessungen der Räume**

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume haben bei Neubauten eine Raumhöhe von mindestens 2.40 m und mit Ausnahme von Küchen eine Minimalfläche von 8 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Bei Räumen in ausgebauten Dachgeschossen hat die Raumhöhe mindestens 2.30 m auf mindestens 5 m<sup>2</sup> zu betragen. Die lichte Höhe der Keller darf nicht weniger als 2.20 m betragen. Für Geschäftsräume, Theater, Versammlungslokale und dergleichen werden besondere Vorschriften und Weisungen vorbehalten.