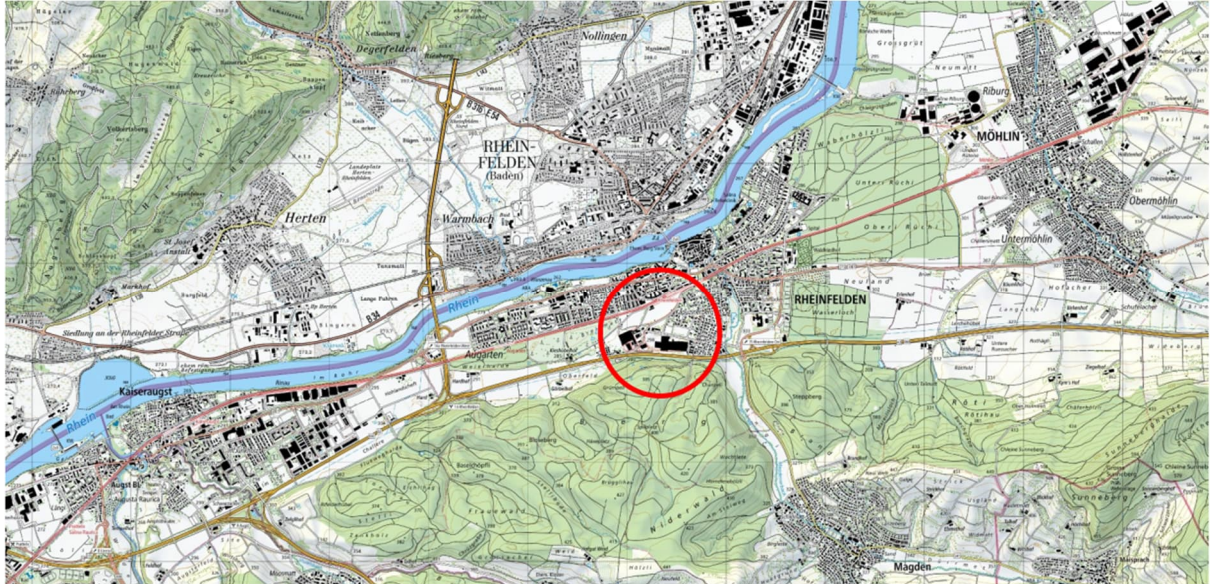


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept»

Gemäss § 15 BauG

Stand für öffentliche Auflage



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	13. November 2024	bis	13. Dezember 2024
Vorprüfungsbericht vom:	6. März 2025		
Öffentliche Auflage vom:	21. März 2025	bis	22. April 2025

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-24-056-01
Datum: 18.10.2024
Rev. Datum: 10.03.2025

f:\daten\m4\24-056-00\04_ber\bno\ber_bno_250310.docx

Bearbeitung: Form.

Änderung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 30. April 2003**Rot = Genehmigungsinhalt**

Rechtskräftige BNO	Teiländerung «Feldschlösschen»
Art. 8 <i>Zonenausscheidung</i>	Art. 8 <i>Zonenausscheidung</i>
¹ <i>Grundnutzungszonen Siedlung</i> Der Nutzungsplanung 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.	¹ <i>Grundnutzungszonen Siedlung</i> Der Nutzungsplanung Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus: Altstadt Stadtgraben Wohnzone A Wohnzone B Wohnzone C Arbeitszone I: Dienstleistungen Arbeitszone II: Gewerbe Arbeitszone IIa: Feldschlösschen 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 <i>Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung</i> Schutzzone Bauhöhenbeschränkung Schutzzone Naturensembles Naturschutzzone Durchlässigkeit Naturschutzzone Freihaltung Kiesabbauzone Schutzbepflanzungen Einkaufszentren und Fachmärkte	² <i>Überlagerungszonen und -vorschriften Siedlung</i> Schutzzone Bauhöhenbeschränkung Schutzzone Naturensembles Naturschutzzone Durchlässigkeit Naturschutzzone Freihaltung Kiesabbauzone Schutzbepflanzungen Einkaufszentren und Fachmärkte

³ <i>Übersicht Grundnutzungen Siedlung</i> Siehe nachstehende Tabelle.	³ <i>Übersicht Grundnutzungen Siedlung</i> Siehe nachstehende Tabelle.
⁴ <i>Baugebietsabgrenzung</i> Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsflächen des Siedlungsbereichs gehören dem Baugebiet an.	⁴ <i>Baugebietsabgrenzung</i> Alle der zonengemässen Nutznahme dienenden Strassen und sonstigen Verkehrsflächen des Siedlungsbereichs gehören dem Baugebiet an.

Zone	Abkürzung	AZ	Grenzabstand	Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	ES	BNO
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		(...)	(...)
Arbeitszone II: Gewerbe	A II	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	-	max. 20 m		III	Art. 14
Arbeitszone IIa: Feldschlösschen	A IIa	Frei	½ Gesamthöhe, mind. 2 m	-		Gesamthöhen gemäss Eintrag im Bauzonenplan	III	Art. 14a
Arbeitszone III: Industrie	A III	Frei	½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten.	-	max. 24 m		III	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
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)		(...)	(...)
Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe				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.				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.	^e Büros.
^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.	^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.
² <i>Ausgeschlossene Nutzungen</i>	² <i>Ausgeschlossene Nutzungen</i>
^a Verteilzentren.	^a Verteilzentren.
^b Einkaufszentren.	^b Einkaufszentren.
³ <i>Ausnützungsziffer</i>	³ <i>Ausnützungsziffer</i>
Frei.	Frei.
⁴ <i>Grenzabstand</i>	⁴ <i>Grenzabstand</i>
½ Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.	½ Gebäudehöhe, mindestens 2 m für Arbeitsbauten, mindestens 3 m für bewohnte Bauten.
⁵ <i>Gebäudehöhe</i>	⁵ <i>Gebäudehöhe</i>
20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss der im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung.	20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss der im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung.
⁶ <i>Ausnahmen Gebäudehöhe</i>	⁶ <i>Ausnahmen Gebäudehöhe</i>
Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind möglich für betrieblich unentbehrliche Bauteile, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.	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 <i>Aussenraumgestaltung</i>	⁷ <i>Aussenraumgestaltung</i>
10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).	10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen 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 <i>Anrechenbarkeit anderer Grünflächen</i>	⁸ <i>Anrechenbarkeit anderer Grünflächen</i>
Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.	Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrünten Fläche anrechenbar.

⁹ Empfindlichkeitsstufe III.	⁹ Empfindlichkeitsstufe III.
	Art. 14a Arbeitszone IIa: Feldschlösschen ¹ Die Arbeitszone Feldschlösschen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Brauereibetriebs.
	² In der Arbeitszone Feldschlösschen sind die bestehende Brauerei (inkl. Logistik), mit der Getränkeherstellung verbundene gewerbliche Nutzungen, Gastronomiebetriebe und Nutzungen mit hohem Güterverkehr zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m² Verkaufsfläche für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind gestattet.
	³ Für die Arbeitszone Feldschlösschen gilt ein Gesamtkontingent an Last- und Lieferwagenfahrten von maximal 290 Fahrten pro Tag (DTV)¹, das proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche auf die einzelnen Teilareale verteilt wird. Durch Dienstbarkeitsverträge können Teilkontingente innerhalb der Arbeitszone Feldschlösschen verschoben werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
	⁴ Der historische Bestand darf durch neue Bauten und Anlagen in seinen Schutzziele, seinem Charakter und seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden.
	⁵ Bewilligungsvoraussetzung für neue Bauten und Anlagen sind: a) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, b) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild, c) gutes Zusammenwirken mit dem historischen Bestand hinsichtlich Bauform, Staffelung der Bauten, Fassadengliederung, Gebäude- und Dachform sowie Materialisierung und Farbgebung.
	⁶ Die zulässigen Gesamthöhen richten sich nach den Einträgen im Bauzonenplan. Im Gebiet westlich der Feldschlösschenstrasse kann der Gemeinderat eine Gesamthöhe bis maximal 30 m bewilligen, sofern die Gesamthöhe mit den

¹ DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr

	Bestimmungen des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags ² vereinbar ist und eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorliegt.
	⁷ Es sind hochwertige, auf die jeweilige Gebäudenutzungen abgestimmte Aussenräume zu schaffen, die den Bedürfnissen der Nutzenden (z. B. Arbeitnehmende, Besuchende), der Ökologie und der klimagerechten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen. Historische Anlagen (z. B. Biergarten, Kastanien-Alleen) sind, sofern möglich, aufzuwerten bzw. wiederherzustellen.
	⁸ 10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).
	⁹ Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Festlegung im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte an den Grünraum gemäss Abs. 8 anrechenbar.
	¹⁰ Neue Gebäude, eingreifende Erneuerungen, Umgestaltungen und Erweiterungen sind in einem qualitätssichernden Verfahren (z. B. Workshopverfahren, Studienaufträge, Wettbewerbe) zu erarbeiten. Dabei sind der Stadtrat, der Beirat Stadtgestaltung und die kantonale Denkmalpflege in geeigneter Weise miteinzu beziehen. Die Bauprojekte haben den erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Abs. 5 und 7 zu genügen.
	Parkierung
	Art. 72a Mobilitätskonzept
	¹ Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, sind bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen verpflichtet, mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen.
	² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie mit einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

² Feldschlösschen Schutzvertrag 2022 vom 29.07.2022/17.08.2022. Der Vertrag ist auf dem Stadtbauamt Rheinfelden einsehbar.

	³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Veloabstellplätze definiert.
	⁴ Im Mobilitätskonzept sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen umzusetzen: a) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs, b) bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot, c) Monitoring/Controlling, d) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden und e) Zuständigkeit.
	⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.
	⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
	⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen, oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11