

Teiländerung Nutzungsplanung Qualitätssicherung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung von 23.01.2017 bis 03.03.2017

Mitwirkungsbericht vom 23.01.2018

Vorprüfungsbericht vom 05.03.2018

Öffentliche Auflage von 12. Mai 2018 bis 11. Juni 2018

Beschlossen vom Einwohnerrat am TT.MM.JJJJ

NAMENS DES EINWOHNERRATS

Der Stadtmann

Der Stadtschreiber

Genehmigung:

Lesehilfe zur Synopse:

Standardtext:	Bestehende Textpassagen
Gelb hervorgehoben:	Neuer Text, Änderungen und Ergänzungen
Türkis hervorgehoben:	Anpassungen nach Einwendungsverfahren
Roter Text gestrichen:	Streichungen am bestehenden Text
Blau kursiv:	<i>Erläuterungen zu den Änderungen und Ergänzungen</i>

Bearbeitung:

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

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Inhalt

II. Raumplanung	1
III. Zonenvorschriften	5
a) Bauzonen.....	5
d) Überlagerte Schutzzonen	6
VI. Schutzvorschriften	7
Anhang	9

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
<h2 data-bbox="120 220 450 260">II. Raumplanung</h2>		
<p data-bbox="120 304 443 371">§ 4 Sondernutzungsplanpflicht</p> <p data-bbox="120 379 781 504">Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt.</p>	<p data-bbox="786 304 1151 371">§ 4a Sondernutzungsplanpflichtung</p> <p data-bbox="786 379 1447 504">1 Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p data-bbox="786 512 1447 636">1 Die im Bauzonenplan schwarz gestrichelt-bandierte Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p data-bbox="786 644 1447 887">2 Der Stadtrat kann ausnahmsweise auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität, die Erreichung der in der BNO festgelegten Ziele sowie die Wahrung der öffentlichen Interessen gemäss § 21 BauG mit anderen Massnahmen (z.B. Wettbewerbsverfahren, Vertragslösungen, Einbezug des Stadtrates) sichergestellt ist.</p>	<p data-bbox="1451 304 2114 363"><i>Gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau wird die Marginalie nach Sondernutzungsplanung umbenannt.</i></p> <p data-bbox="1451 411 2114 564"><i>Abs. 1: Bei der Entwicklung nach innen, gewinnen Gebiete an zentraler Lage oder unternutzte Areale an Bedeutung. Diese Schlüsselareale sollen künftig sorgfältig entwickelt werden, weshalb bei diesen eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird.</i></p> <p data-bbox="1451 612 2114 703"><i>Für eine bessere Übersicht wird die Liste der bestehenden Sondernutzungsplanungen im Anhang ergänzt.</i></p> <p data-bbox="1451 751 2114 778"><i>Abs. 2: Verschiebung Abs. 2 von § 4b Abs. 4</i></p>
	<p data-bbox="786 908 999 975">§ 4b Gestaltungspläne</p> <p data-bbox="786 983 1447 1198">1 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Stadtrat max. zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird. Davon ausgeschlossen sind die Wohnzone W2, die Wohn- und Arbeitszone WA2, die Neuquartierzone N sowie die Umgebungsschutzzone US.</p> <p data-bbox="786 1206 1447 1359">2 Die Entwicklung von Gestaltungsplänen ist auf ein Richtprojekt abzustützen. Bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Stadtrat als Grundlage für das Richtprojekt ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p data-bbox="786 1367 1447 1458">2 Die Bauten und Freiräume sind gut in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse zu integrieren. Es ist eine attraktive</p>	<p data-bbox="1451 908 2114 1302"><i>Abs. 1: Aufgrund der Erfahrung in der Bearbeitung von Gestaltungsplänen kann bei guten Lösungen in besonderen Situationen entweder das Untergeschoss oder das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zählen. Besonders bei Hanglagen kann nach baurechtlicher Beurteilung das Untergeschoss zum Vollgeschoss werden. Mit der neuen Regelung wonach zwei Vollgeschosse möglich sind, erhöht sich der Spielraum für gute Lösungen. Demzufolge ist das Ziel dieser Bestimmung nicht eine Verdichtung nach innen, sondern eine reine baurechtliche Massnahme zur Ermöglichung von guten Lösungen in besonderen Situationen.</i></p> <p data-bbox="1451 1310 2114 1458"><i>Es bietet auch einen gestalterischen Spielraum, so wie z. B. beim Färbareal. Dort wird das zusätzliche Geschoss nicht vollumfänglich beansprucht, sondern eine Konzentration der Baumasse zur Bahn angestrebt, was im Rahmen eines Attikageschosses</i></p>

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
	<p>Gestaltung der internen Freiräume und Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum zu erreichen.</p> <p>3 Der Stadtrat kann beim Start der Gestaltungsplanung bezüglich Verfahren und Inhalte, ortsspezifische Vorgaben machen.</p> <p>4 Bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Stadtrat Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>5 Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen und mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird.</p>	<p>nicht möglich wäre.</p> <p><i>Dies ist bewusst eine Kann-Regelung, damit bei nicht geeigneten Arealen nicht zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden können. Das zusätzliche Vollgeschoss gemäss § 8 BauV ist darin enthalten.</i></p> <p><i>Abs. 2: Es werden zusätzliche gestalterische Anforderungen gestellt.</i></p> <p><i>Abs. 4: Besonders die Schlüsselgebiete (gestaltungsplanpflichtige Areale) sind von hoher Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt Zofingen. Sie sind sorgfältig und zielgerichtet zu beplanen. Mit Konkurrenzverfahren werden hohe Qualitäten erreicht, weshalb diese eine gute Grundlage für Gestaltungspläne schaffen.</i></p> <p><i>Abs. 5: Teil-Gestaltungspläne sind möglich, wenn ein gutes Gesamtergebnis gesichert ist.</i></p>
	<p>§ 4c <i>Gestaltungsplanpflicht: Haurihäuser, Heiternplatzweg, Ringiervilla Heitern, Ringiervilla Obere Rebbergstrasse</i></p> <p>1 Die Gestaltungspläne bezwecken eine massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstruktur. Der Umgang mit den Ringiervillen ist nachvollziehbar zu klären. Den Ringiervillen sind angemessene Freiräume zu erhalten.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht: Aarburgerstrasse, Cartub, im Funken Funkenstrasse West, Funkenstrasse Ost, Swissprinters, Vorstadt Nord-West</i></p> <p>2 Die Gestaltungspläne bezwecken eine optimale Verdichtung. Soweit möglich sind im Erdgeschoss den öffentlich zugewandten Räumen publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.</p> <p><i>Gestaltungsplanpflicht: Spezialzone Bahnhof SB</i></p> <p>3 Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der</p>	<p><i>Abs. 1: Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete "Haurihäuser", "Heiternplatzweg", "Ringiervilla Heitern" und "Ringiervilla Obere Rebbergstrasse" befinden sich an Randlagen des Siedlungsgebietes oder/und sind der Wohnzone 2 zugeordnet. Die Ringiervillen sind im kommunalen Bauinventar verzeichnet, weshalb ihnen angemessene Freiflächen zu gewährleisten sind.</i></p> <p><i>Abs. 2: Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete "Aarburgerstrasse", "Cartub", "Funkenstrasse West", "Funkenstrasse Ost", "Swissprinters" und "Vorstadt Nord-West" befinden sich an zentralen Lagen. Für ein attraktives und belebtes Zentrum sind im Erdgeschoss nach Möglichkeit publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.</i></p> <p><i>Abs. 3: Vgl. Erläuterungen zum § 8.</i></p>

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
	<p>geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr / Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umriss der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.</p>	
	<p>§ 4d Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen</p> <p>1 In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Im Bereich des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt ist zu gegebener Zeit die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen. Das Richtprojekt ist aufgrund eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu entwickeln.</p> <p>2 Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> – die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 38 m. Zusatzgeschosse gemäss § 4b Abs. 1 sowie Attikageschosse sind nicht zulässig. – die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr, es dürfen nicht mehr Parkfelder als gemäss VSS 640 281 erstellt werden – dass die Abstellplätze auf Verlangen des Stadtrates in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden – die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen 	<p><i>Abs. 1: Im Rahmen von Gestaltungsplänen sollen Höhere Bauten ermöglicht werden. Bei der Beurteilung des vorgesehenen Standortes für Höhere Bauten ist zwingend die Umgebung miteinzubeziehen.</i></p> <p><i>Abs. 2: Für den Gestaltungsplan gelten einige Bedingungen als "Gegenleistung" für die Höheren Bauten.</i></p> <p><i>Damit Höhere Bauten nicht als Landmarks wirken, sich aber trotzdem von der Regelbauweise abheben soll eine Höhere Baute maximal die doppelte Höhe einer Bebauung gemäss Grundordnung aufweisen.</i></p> <p><i>Ab 30 m gelten erhöhte brandschutztechnische Anforderungen. Das Resultat verschiedener Konkurrenzverfahren mit Höheren Bauten hat gezeigt, dass eine Höhe der Bauten von 30 m in gewissen Fällen zu knapp sein kann.</i></p> <p><i>Da bei einem Gebäude mit einer Höhe ab 30 m erhöhte brandschutztechnische Anforderungen gelten, müssen aus wirtschaftlichen Gründen bei einer Baute höher als 30 m mindestens drei Vollgeschosse mehr gebaut werden können. Eine Baute mit einer Höhe von 30 m weist neun Vollgeschosse auf. Die neun</i></p>

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
	<p>Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Optimierung und Sicherung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiräume – den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen – den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier – den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade – das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt. 	<p><i>Vollgeschosse plus die drei zusätzlichen Vollgeschosse ergeben 12 Vollgeschosse.</i></p> <p><i>Aufgrund der dargelegten Überlegungen werden 12 Vollgeschosse mit einer Geschosshöhe von je 3 m, plus 1 m für ein leicht überhöhtes Erdgeschoss und 1 m Anordnungsspielraum als Höhere Bauten definiert. Dies ergibt eine Gesamthöhe bis max. 38 m. Dieses Gebäudehöhenmass entspricht ungefähr der doppelten Höhe gemäss Regelbauweise.</i></p>
	<p>§ 4e Höhere Bauten in Arbeitszone</p> <p>1 In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind Höhere Bauten möglich. Im Bereich des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt ist zu gegebener Zeit die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Mit einem Fachbericht ist darzulegen, dass eine Höhere Baute städtebaulich an dieser Lage geeignet ist. Die Beurteilung hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Umfeld zu umfassen. Insbesondere sind folgende Punkte nachzuweisen bzw. zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30 m. – ein Mobilitätskonzept, das für das gesamte Areal aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des 	<p><i>Für die Erstellung von Höheren Bauten in der Arbeitszone gelten einige Bedingungen als "Gegenleistung".</i></p> <p><i>Es wird als verhältnismässig erachtet, dass bei der Erstellung einer Höheren Bauten in der Arbeitszone kein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Die zu erfüllenden Kriterien sind entsprechend angepasst.</i></p> <p><i>In der Arbeitszone wird die Gebäudehöhe einer Höheren Baute auf max. 30 m definiert. Diese Definition basiert auf den brandschutztechnischen Anforderungen und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Gründen.</i></p>

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
	<p>Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr, es dürfen nicht mehr Parkfelder als gemäss VSS 640 281 erstellt werden - der Stadtrat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden - eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, eine optimale Volumenverteilung und angemessene Materialisierung - einen Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Umfeld - ein Aussenraumkonzept. 	
<h3>III. Zonenvorschriften</h3>		
<h4>a) Bauzonen</h4>		
<p>§ 7 <i>Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. 2 In Abweichung von der allgemeinen Definition betriebsbedingter Störungen gemäss § 29 sind in der Wohn- und Arbeitszone WA4 nördlich der Altstadt und östlich der Bahnlinie auch grössere Verkaufsläden und Einkaufszentren bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig, die ein erhebliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen. 3 In den Zonen WA3 und WA4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht 	<p>§ 7 <i>Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. 2 In Abweichung von der allgemeinen Definition betriebsbedingter Störungen gemäss § 29 sind in der Wohn- und Arbeitszone WA4 nördlich der Altstadt und östlich der Bahnlinie auch grössere Verkaufsläden und Einkaufszentren bis max. 3'000 m² Nettoladenfläche zulässig, die ein erhebliches Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen. 3 In den Zonen WA3 und WA4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht 	

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
<p>auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern, gemischten Wohn-/ Gewerbebauten oder anderen verdichteten Gebäudeformen bebaut werden können.</p> <p>4 Innerhalb der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Fläche der Wohn- und Arbeitszone WA4 Strengelbacherstrasse/Obere Brühlstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig.</p>	<p>auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern, gemischten Wohn-/ Gewerbebauten oder anderen verdichteten Gebäudeformen bebaut werden können.</p> <p>4 Innerhalb der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Fläche der Wohn- und Arbeitszone WA4 Strengelbacherstrasse/Obere Brühlstrasse sind im Rahmen eines Gestaltungsplans Bauten bis zu einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig.</p>	<p><i>Abs. 4: Bei diesem Gebiet bestand ein kommunaler Überbauungsplan, welcher im Jahr 2013 aufgehoben wurde. Gemäss dem Konzept Höhere Bauten eignet sich dieses Gebiet für Höhere Bauen bis zu einer Höhe von max. 38 m. Aus diesen Gründen wird diese Bestimmung ersatzlos gestrichen.</i></p>
<p>§ 8 <i>Spezialzone Bahnhof SB</i></p> <p>1 Die Spezialzone Bahnhof SB umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet, das für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Drittnutzungen Privater bestimmt ist.</p> <p>2 Anstelle genereller Mass- und Nutzungsvorschriften besteht für die ganze Zone eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr / Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umriss der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.</p>	<p>§ 8 <i>Spezialzone Bahnhof SB</i></p> <p>1 Die Spezialzone Bahnhof SB umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet, das für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Drittnutzungen Privater bestimmt ist.</p> <p>2 Anstelle genereller Mass- und Nutzungsvorschriften besteht für die ganze Zone eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr / Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umriss der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.</p>	<p><i>Abs. 2: Die Vorgaben zu gestaltungsplanpflichtigen Arealen werden für eine bessere Übersicht, an einer Stelle in der BNO zusammengefasst. Die Zielvorgaben gemäss Abs. 2 werden daher zum § 4c Abs. 3 verschoben.</i></p>
<p>d) Überlagerte Schutzzonen</p>		
<p>§ 22 <i>Umgebungsschutzzone US</i></p> <p>1 Die im Bauzonenplan mit einer schwarz punktierten Linie ausgeschiedene Umgebungsschutzzone US umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld.</p>	<p>§ 22 <i>Umgebungsschutzzone US</i></p> <p>1 Die im Bauzonenplan mit einer schwarz punktierten Linie ausgeschiedene Umgebungsschutzzone US umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld.</p>	<p><i>Während der Verfahrensphase zum Gestaltungsplan "Untere Vorstadt" wurde ersichtlich, dass nicht alle Teilgebiete mit der gleichen Festlegungstiefe behandelt werden können. Dadurch veränderte sich der Haupt-Bearbeitungsperimeter. Dies hat Auswirkungen auf die städtebauliche Lösung.</i></p>

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
<p>2 In der Umgebungsschutzzone US kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.</p> <p>3 In der Umgebungsschutzzone dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen auch im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen nicht überschritten werden.</p> <p>4 In der Umgebungsschutzzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>	<p>2 In der Umgebungsschutzzone US kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.</p> <p>3 In der Umgebungsschutzzone dürfen die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen auch im Rahmen von Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen ist das Areal "Untere Vorstadt". Dort ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird.</p> <p>4 In der Umgebungsschutzzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>	<p><i>In der Folge werden neue Bebauungsvarianten geprüft. Fest steht, dass entlang der nordseitigen Mühlethalstrasse ein erkennbares Gegenüber zur neuen Platzsituation und zum östlichen Baubereich D zu schaffen ist. Dies wird mit einer viergeschossigen Bebauung erreicht und wurde im Wettbewerbsverfahren als verträglich beurteilt. Damit sind im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet "Untere Vorstadt" vier Vollgeschosse zuzulassen. Als Rücksicht auf die Altstadt und damit keine Einzellösung in der Grundordnung umgesetzt wird, ist die Anpassung der Bestimmung zur Umgebungsschutzzone zielführender.</i></p>

VI. Schutzvorschriften

<p>§ 39 Ortsbildgestaltung</p> <p>1 Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere für die Stellung, Form und Gliederung der Baumassen, die Dachgestaltung, die Materialien und die Farbgebung sowie den Bezug zum Aussenraum und zur Topografie.</p> <p>Reklamen</p> <p>2 Der Einwohnerrat erlässt ein Reglement über das Reklamewesen.</p>	<p>§ 39 Ortsbildgestaltung</p> <p>1 Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt insbesondere für die Stellung, Form und Gliederung der Baumassen, die Dachgestaltung, die Materialien und die Farbgebung sowie den Bezug zum Aussenraum und zur Topografie.</p> <p>Reklamen</p> <p>2 Der Einwohnerrat erlässt ein Reglement über das Reklamewesen.</p> <p>Allgemeine Anforderungen</p> <p>2 Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stellung (z. B. Firstrichtung) 	<p><i>Abs. 1: Der zweite Satz wird durch den neuen Abs. 2 ersetzt.</i></p> <p><i>Der Stadtrat hat bei Baugesuchen, auch wenn sie im vereinfachten Baubewilligungsverfahren beurteilt werden, die Einordnung anhand der aufgeführten Kriterien zu überprüfen.</i></p> <p><i>Diese Bestimmung erzielt eine zusätzliche Kontrolle und Qualitätssicherung.</i></p> <p><i>Abs. 2 (gestrichen): Ist bereits im § 48 aufgeführt.</i></p>
---	---	---

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> – Grösse der Baukuben – Wirkung im Strassenraum – Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse – Dachform, Dachneigung – Fassadengliederung – Materialwahl, Farbe – Terrain- und Umgebungsgestaltung <p>3 Der Stadtrat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen – Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten – in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten ein Fachgutachten verlangen – Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist – die Baubewilligung verweigern, sollte die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden können. <p>4 Bezüglich Baugesuchsverfahren nehmen die Bauherrschaft und Projektverfasser möglichst frühzeitig mit dem Stadtrat Kontakt auf.</p>	<p><i>Abs. 4: Die Praxis zeigt, dass viele Prozesse bis zum realisierten Bau effizienter gestaltet werden können, wenn zum Planungsbeginn mit der Stadt die Rahmenbedingungen geklärt werden.</i></p>

BNO 2013	BNO 2016	Erläuterungen																																	
Anhang																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sondernutzungsplanung</th> <th>Ortsbezeichnung</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Neubau Bahnhof/Post</td> <td>18.09.1990</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Färbiareal</td> <td>12.06.1996</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Wannenweg</td> <td>07.08.1996</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Hottigergasse</td> <td>13.10.2004</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Hirzenberg</td> <td>26.04.2006</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Forstacker</td> <td>25.04.2007</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Seilergasse</td> <td>29.04.2011</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Güetli</td> <td>Ende 2010</td> </tr> <tr> <td>Gestaltungsplan</td> <td>Rotfarb</td> <td>22.08.2011</td> </tr> <tr> <td>Erschliessungsplan</td> <td>Aeschwuh- Kehricht-verbrennungsanlage (ERZO)</td> <td>10.08.2005</td> </tr> </tbody> </table>	Sondernutzungsplanung	Ortsbezeichnung	Datum	Gestaltungsplan	Neubau Bahnhof/Post	18.09.1990	Gestaltungsplan	Färbiareal	12.06.1996	Gestaltungsplan	Wannenweg	07.08.1996	Gestaltungsplan	Hottigergasse	13.10.2004	Gestaltungsplan	Hirzenberg	26.04.2006	Gestaltungsplan	Forstacker	25.04.2007	Gestaltungsplan	Seilergasse	29.04.2011	Gestaltungsplan	Güetli	Ende 2010	Gestaltungsplan	Rotfarb	22.08.2011	Erschliessungsplan	Aeschwuh- Kehricht-verbrennungsanlage (ERZO)	10.08.2005	<p>Vgl. Erläuterungen zum § 4a.</p>
Sondernutzungsplanung	Ortsbezeichnung	Datum																																	
Gestaltungsplan	Neubau Bahnhof/Post	18.09.1990																																	
Gestaltungsplan	Färbiareal	12.06.1996																																	
Gestaltungsplan	Wannenweg	07.08.1996																																	
Gestaltungsplan	Hottigergasse	13.10.2004																																	
Gestaltungsplan	Hirzenberg	26.04.2006																																	
Gestaltungsplan	Forstacker	25.04.2007																																	
Gestaltungsplan	Seilergasse	29.04.2011																																	
Gestaltungsplan	Güetli	Ende 2010																																	
Gestaltungsplan	Rotfarb	22.08.2011																																	
Erschliessungsplan	Aeschwuh- Kehricht-verbrennungsanlage (ERZO)	10.08.2005																																	