

## Sondernutzungsvorschriften "City 2"

### § 1 Wirkungsbereich

Die Einwohnergemeinde Brugg erlässt für das Gebiet der Geschäftszone C 2 zwischen Neumarktplatz und Bahnhofstrasse vom Lindenplatz bis zur Güterstrasse (Zufahrt Neumarkt) nachstehende Sondernutzungsvorschriften.

### § 2 Bestandteile

Der Kommunale Ueberbauungsplan sowie der Teilzonenplan vom 29.6.1979 bilden integrierende Bestandteile dieser Vorschriften.

### § 3 Ausnützung (Berechnung nach § 9 ABauV)

Die maximale Ausnützungsziffer wird wie folgt festgelegt:

- 3.1 Generell: AZ max. = 1,8. Der Stadtrat kann abzutretende Flächen anrechnen.
- 3.2 Speziell: AZ max. = Summe aller oberirdischen Nutzflächen der bestehenden Altbauten (1979), sofern diese mehr als das 1,8-fache der alten Parzellengrösse (1979) ausmacht.
- 3.3 75 % der max. zulässigen Nutzfläche dürfen für Läden, Büros und ruhiges Gewerbe Verwendung finden.  
Die restlichen 25 % sind - soweit sie ausgeschöpft werden - ausschliesslich für Wohnzwecke auszubauen

## § 4 Ausbau längs Strassen

### 4.1 Seite Bahnhofstrasse:

4.1.1 Baulinie für Vorbauten und Balkone: In allen Obergeschossen dürfen Bauteile deren gesamte Länge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreitet an diese Baulinie gebaut werden. Im 1. Obergeschoss dürfen zudem in den restlichen 2/3 der Fassadenlänge Balkone an diese Baulinie gebaut werden. In den weiteren Obergeschossen dürfen nur Balkone von 1/3 der Fassadenlänge an diese Balkonbaulinie gebaut werden.

4.1.2 Vorplätze und Zufahrten: An den durch Rücksprünge der EG- und OG-Baulinien markierten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Durch entsprechende Gestaltung des 1. UG ist deren Gedeihen sicherzustellen. Auch beim Ausbau evtl. Einfahrten ist auf dieses Erfordernis gebührend Rücksicht zu nehmen.

### 4.2 Seite Neumarktplatz und gegen Badenerstrasse (Lindenplatz):

4.2.1 Baulinien: Überkragungen sind nur im Rahmen von § 2 ABauV zulässig.

## § 5 Gebäudehöhen und Dachgestaltung

5.1 Geschosszahl: 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss

5.2 max. Geschosshöhen:

EG	4.70 m
OG 1	3.30 m
OG 2	3.30 m
OG 3	3.30 m
zus.	14.60 m = Gebäudehöhe <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Fassung gemäss Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Cityzone 2, in Kraft seit 17. Dezember 2003

## § 6 Zusammenbau und Abstände

### 6.1 Geschlossene Bauweise

Grundsätzlich müssen die Bauten längs der Bahnhofstrasse und dem Neumarktplatz an die seitlichen Grenzen gestellt werden.

Der Stadtrat kann Abweichungen verfügen, sofern dies aus wohnehgienischen oder gestalterischen Gründen notwendig ist.

### 6.2 Die rückwärtigen Grenzabstände bemessen sich nach der Höhe der freistehenden Geschosse bis zur Dachtraufe und betragen die Hälfte dieser Höhe. Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der Grenzabstände.

## § 7 Erschliessung

Die Erschliessung bezüglich der Zufahrten und Garagierung ist grundsätzlich Sache der privaten Grundeigentümer.

## § 8 Gehwege und Passagen

Auf der ganzen Länge des Strassenanstosses sind Trottoirs gemäss Ueberbauplan von min. 2,50 m Breite vorzusehen. Falls sie strassenseitig arkadenartig durch Pfeiler begrenzt werden, ist eine lichte Breite von 2,20 m einzuhalten. Die freien Durchgangshöhen müssen min. 2,70 m betragen.

An Arkaden und Passagen liegende gebäudeseitige Raumabschlüsse sind mit Schaufenstern oder ähnlichen Fassadenelementen zu gestalten. Die Art der Gehwegbeläge ist bewilligungspflichtig.

## § 9 Fassaden- und Dachgestaltung

### 9.1 Die Materialien der Fassaden sowie deren Farben haben dem Uebergangscharakter der Cityzone 2 zwischen Cityzone 1 und Innenstadt Rechnung zu tragen. Sie sind bewilligungspflichtig. <sup>1)</sup>

### 9.2 Die Dächer müssen hinsichtlich Form, Farbe und Material so in die Umgebung einordnen, dass ein guter Gesamteindruck entsteht. <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Fassung gemäss Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften Cityzone 2, in Kraft seit 17. Dezember 2003.

## § 10 Parkierung

10.1 Massgebend hierfür ist § 25 ABauV.

Vom Einwohnerrat genehmigt am 26. Juni 1981

Vom Grossen Rat genehmigt am 18. Mai 1982

## Anhang 5:

### Bauminventar

#### Einzelbäume

Objekt Nr.	Baumart	Parzellen Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
1	<b>Winterlinde</b>	4045	Dorfstrasse, Kindergarten
2	<b>Blaue Zeder</b>	201	Weiermattring, Kindergarten/Bünten
3	<b>Tulpenbaum</b>	691	Hauptstrasse, Stadthaus/NAB
4	<b>Tulpenmagnolie</b>	691	Stadtgarten, Westseite Stadthaus

#### Baumgruppen und Alleen

Objekt Nr.	Baumart	Parzellen Nr.	Nähere Ortsbezeichnung
5	<b>Platanengruppe</b>	113	Schützenmatt, Parkplatz
6	<b>Platanengruppe</b>	689	Eisiplatz
7	<b>Blutbuchengruppe</b>	331+339	Schöneggkreuzung (Tannenheim)
8	<b>Baumbestand</b>	898	Parkanlage Villa Keller-Keller
9	<b>Baumbestand</b>	674-680	Parkanlage Simmengut und Herziggut
10	<b>Platanenallee</b>	660	Schulthessallee

Vom Stadtrat beschlossen am 6.10.1999