

# Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

vom 10.12.1999 (inkl. Änderung vom 10.06.2005)  
mit Gebührenreglement



**Gemeinde Stein AG**  
**Brotkorbstrasse 9**  
**CH-4332 Stein AG**

**Telefon: 062 866 40 00**

**Telefax: 062 866 40 09**

E-mail: [kanzlei@gemeinde-stein.ch](mailto:kanzlei@gemeinde-stein.ch)

[www.gemeinde-stein.ch](http://www.gemeinde-stein.ch)

Ausgabe 2005

**KOD**  
**PARTNER<sup>+</sup>**  
INGENIEURE GEOMETER PLANER  
IM BIFANG 2 5080 LAUFENBURG  
KIRCHPLATZ 2 4310 RHEINFELDEN

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang I)	1
<b>2</b>	<b>RAUMPLANUNG</b>	<b>1</b>
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
	§ 4 Sondernutzungsplanung	1
<b>3</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>2</b>
	§ 5 Masswerte	2
	§ 6 Dorfzone D	3
	§ 7 Kernzone K	3
	§ 8 Wohnzone 2-3-geschossig	4
	§ 9 Wohnzone 3-4-geschossig	4
	§ 10 Wohn- und Gewerbezone WG	4
	§ 11 Industriezone "Nase" IN	4
	§ 12 Industriezone "Nase" mit Restriktionen INR	5
	§ 13 Gewerbezone G	5
	§ 14 Zone für öffentliche Bauten OeB	5
	§ 15 Zone für öffentliche Anlagen OeA	6
	§ 16 Spezialzone "Bustelbach" (Baugebiet)	6
<b>3.2</b>	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>7</b>
	§ 17 Landwirtschaftszone	7
	§ 18 Bauten in der Landwirtschaftszone	7
<b>3.3</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>7</b>
	§ 19 Schutzzonen	7
<b>3.4</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen</b>	<b>9</b>
	§ 20 Landschaftsschutzzone	9
<b>3.5</b>	<b>Schutzobjekte</b>	<b>10</b>
	§ 21 Naturobjekte	10
	§ 22 Kulturobjekte	10
<b>4</b>	<b>DEFINITIONEN</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Ausnützung</b>	<b>10</b>
	§ 23 Gewerbe	10
<b>4.2</b>	<b>Abstände</b>	<b>11</b>
	§ 24 Kleinbauten	11
<b>5</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Baureife und Erschliessung</b>	<b>11</b>
	§ 25 Benützung von Privateigentum	11
<b>5.2</b>	<b>Technische Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
	§ 26 Allgemeine Anforderungen	11
	§ 27 Energiesparmassnahmen	12
<b>5.3</b>	<b>Wohnhygiene</b>	<b>12</b>
	§ 28 Ausrichtung der Wohnungen	12
	§ 29 Raummasse, Nebenräume, Balkone	12
	§ 30 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	12
<b>5.4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>13</b>
	§ 31 Velos, Kinderwagen	13
	§ 32 Spielplätze	13
<b>6</b>	<b>SCHUTZVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>6.1</b>	<b>Ortsbild- und Denkmalschutz</b>	<b>14</b>

	§ 33 Ortsbildschutz	14
	§ 34 Aussenraumgestaltung	14
	§ 35 Materialablagerungen	15
<b>6.2</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>15</b>
	§ 36 Einwirkungen	15
	§ 37 Lärmschutz	15
<b>7</b>	<b>VOLLZUG UND VERFAHREN</b>	<b>16</b>
	§ 38 Zuständigkeit	16
	§ 39 Gebührenreglement	16
	§ 40 Vollzugsrichtlinien	16
<b>8</b>	<b>SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG</b>	<b>16</b>
	§ 41 Aufhebung bisherigen Rechts	16

#### **ANHANG I**

Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

#### **ANHANG II**

Schützenswerte Kulturobjekte

# 1 GELTUNGSBEREICH

## § 1 Geltungsbereich

*Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.

<sup>2</sup> Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

<sup>3</sup> Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

<sup>4</sup> Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'000 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 sind integrierende Bestandteile dieser BNO. Sie können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## § 2 Übergeordnetes Recht (siehe Anhang I)

*Übergeordnetes  
Recht*

<sup>1</sup> Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup> Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im kantonalen Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

# 2 RAUMPLANUNG

## § 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung

*Verdichtung und  
Siedlungserneuerung*

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig einen Richtplan / ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete erstellen.

## § 4 Sondernutzungsplanung

*Sondernutzungs-  
planung*

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen (2. Etappe) dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

<sup>2</sup> Die rechtsverbindlichen Sondernutzungspläne können in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

### 3 ZONENVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Bauzonen

##### § 5 Masswerte

Masswerte

<sup>1</sup> Für die einzelnen Bauzonen gelten folgende Masswerte:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Gebäuelänge max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Dorfzone	D	braun	(3)	(11)	(15)	(40)	(5)	(10)	III	§6
Kernzone	K	rot	3 4	(11) (14)	(15) (18)	(40)	(5) (6)	(10) (12)	III	§7.1 §7.2
Wohnzone 2-3-geschossig	W2-3	orange	2	8	12	30	4	8	II	§8
Wohnzone 3-4-geschossig	W3-4	hellviolett	3	11	15	40	5	10	II	§9
Wohn- und Gewerbezone	WG	orange schraffiert	2	8 9	12 13	45	4 5	8 10	III	§10
Industriezone "Nase"	IN	blau	x	(30)	x	x	(1/3 H) / (6)		IV	§11
Industriezone "Nase" mit Restriktionen	INR	blau/gelb	x	(15)	x	(70)	(6)		IV	§12
Gewerbezone	G	violett	x	(11)	(15)	x	x	x	III	§13
Zone für öffentliche Bauten	OeB	grau	x	x	x	x	x	x	II	§14
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	grau schraffiert	x	x	x	x	x	x	II	§15
Spezialzone "Bustelbach"	-	grün	-	-	-	-	-	-	IV	§16

<sup>2</sup> Die Masswerte in Klammern sind Richtwerte, sie können vom Gemeinderat im Einzelfall geändert werden, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Die mit " x " bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>4</sup> In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>5</sup> Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D, K und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

<sup>6</sup> Im Schutzbereich "Dorf" der Zonen D, K und WG (dick schwarz umrandet) haben sich Neubauten in Stellung, Baumasse, Dachneigung und Dacheindeckung der traditionellen Bauweise anzupassen. Es darf auf bzw. an die nachbarliche Grenze gebaut werden, wenn

- a) die Giebelwand des Nachbarhauses bereits auf bzw. an der Grenze steht oder
- b) der Gebäudeabstand zum Nachbarhaus mindestens 4 m beträgt oder
- c) der Gebäudeabstand zum Nachbarhaus weniger als 4 m beträgt, die gegen die Grenze gerichteten Räume des Nachbarhauses aber hinreichend belüftet und belichtet werden.

Bei geschlossener Bauweise sollen die Gebäude an die Baulinie der Zürcher- oder Schaffhauserstrasse gestellt werden.

## § 6 Dorfzone D

Dorfzone  
D

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung des Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft.

<sup>2</sup> Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

<sup>3</sup> Bauten dürfen umgebaut und umgenutzt werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen.

<sup>4</sup> Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung. Dacheinschnitte sind untersagt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und kann soweit nötig Fachleute beiziehen. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

## § 7 Kernzone K

Kernzone  
K

<sup>1</sup> Die Kernzone K bezweckt die Förderung eines neuen Wohn- und Geschäftsquartiers. Sie ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen bestimmt.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind 4 Vollgeschosse zugelassen, wenn das Erdgeschoss mehrheitlich mit Läden, Gaststätten, Büros oder Werkstätten genutzt wird.

### § 8 Wohnzone 2-3-geschossig

Wohnzone  
2-3-geschossig

<sup>1</sup> Die Wohnzone 2-3-geschossig dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone 2-3-geschossig ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

<sup>3</sup> Für die Bauten südlich der Bahnlinie ist auf die Eingliederung in die Landschaft eine besondere Beachtung zu schenken. Die Firstrichtung der Hauptgebäude soll in der Regel parallel zum Hang erfolgen.

### § 9 Wohnzone 3-4-geschossig

Wohnzone  
3-4-geschossig

<sup>1</sup> Die Wohnzone 3-4-geschossig dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

<sup>2</sup> Die Wohnzone 3-4-geschossig ist für Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

### § 10 Wohn- und Gewerbezone WG

Wohn- und  
Gewerbezone  
WG

<sup>1</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG dient dem Wohnen und dem mässig störenden Gewerbe.

<sup>2</sup> Die Wohn- und Gewerbezone WG ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser, Gewerbe- und Landwirtschaftsbauten bestimmt.

### § 11 Industriezone "Nase" IN

Industriezone  
"Nase"  
IN

<sup>1</sup> Die Industriezone "Nase" IN ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten der "Chemie", deren wirtschaftlich angeschlossene Unternehmen, deren Zulieferung sowie für Agro-Versuchszwecke bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

<sup>4</sup> Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m.

<sup>5</sup> Gegenüber der angrenzenden Spezialzone "Bustelbach" und der Freihaltezone "Industrie" hat der Abstand für Hochbauten mindestens 10 m zu betragen.

<sup>6</sup> Der Grünflächenanteil beträgt 15%, wobei die Spezialzone "Bustelbach" und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen.

<sup>7</sup> Neu zu schaffende Autoabstellplätze sind im Sinne einer landsparenden Lösung in der Regel in mehrgeschossigen Bauten ober- und/oder unterirdisch anzulegen. Die angemessene Erweiterung bestehender Autoabstellplätze sowie die Neuanlage von Autoabstellplätzen in geringer Zahl (ca. 15 Stück) können vom Gemeinderat im Freien bewilligt werden.

<sup>8</sup> Die innerhalb dieser Zone noch nicht für Bauten und Anlagen im obigen Sinn beanspruchten Flächen sind weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

#### § 12 Industriezone "Nase" mit Restriktionen INR

Industriezone  
"Nase" mit  
Restriktionen  
INR

<sup>1</sup> Die Industriezone "Nase" mit Restriktionen INR unterscheidet sich von der Industriezone "Nase" IN durch eine in Ausmass, Erscheinung und Störwirkung eingeschränkte industrielle Nutzung.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme der in § 5 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der Industriezone "Nase" IN.

<sup>3</sup> Der Grünflächenanteil beträgt 25%, wobei die Spezialzone "Bustelbach" und die Freihaltezone "Industrie" nicht angerechnet werden dürfen.

#### § 13 Gewerbezone G

Gewerbezone  
G

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Zum Schutze des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorschreiben. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

#### § 14 Zone für öffentliche Bauten OeB

Zone  
für öffentliche  
Bauten  
OeB

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Bauten OeB ist für Bauten bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

### § 15 Zone für öffentliche Anlagen OeA

Zone  
für öffentliche  
Anlagen  
OeA

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

### § 16 Spezialzone "Bustelbach" (Baugebiet)

Spezialzone  
"Bustelbach"  
(Baugebiet)

<sup>1</sup> Die Spezialzone "Bustelbach" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels. Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll zusammen mit dem Bustelbach

- a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),
- b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und
- c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.

<sup>2</sup> Die Breite dieses Grüngürtels hat im Mittel 20 m, im Minimum 10 m zu betragen. Abweichungen vom Mittel sind nur bei gleichzeitiger Flächenkompensation gestattet. Die Detailgestaltung der Spezialzone ist in separaten Projekten aufzuzeigen und soweit notwendig mittels Sondernutzungsplänen rechtlich sicherzustellen. Diese Planungsarbeiten sind vom Staat als Eigentümer des Gewässers auszuführen oder an Dritte zu übertragen.

<sup>3</sup> Soweit die Interessen der Anstösser dem Zweck der Zone nicht widersprechen, sind diese mit zu berücksichtigen. Insbesondere haben die Anstösser Anrecht auf maximal fünf Durch- /Übergänge zugunsten von Erschliessungsanlagen. Die Gesamtfläche der Zone (Länge x 20 m) muss dabei gewährleistet bleiben.

<sup>4</sup> Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.

<sup>5</sup> Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn (Pflanzen usw.) gehen im Interesse des ökologischen Ausgleiches, nach Abzug der Beiträge von Bund und Kanton, zu Lasten der angrenzenden Industrie.

## 3.2 Landwirtschaftszone

### § 17 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone ist für die überwiegend bodenabhängige Produktion in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse-, Obst- und Rebbau sowie für den produzierenden Gartenbau bestimmt.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen und dem kantonalen Recht.

<sup>3</sup> Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

### § 18 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der  
Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Für Wohngebäude gelten die Richtlinien der Dorfzone. 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.

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## 3.3 Schutzzonen

### § 19 Schutzzonen

Schutzzonen

<sup>1</sup> Die Schutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet.

<sup>3</sup> Es werden folgende Schutzzonen ausgeschieden:

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone: "Bifang"	orange	Nebeneinander verschiedenartiger Lebensräume (Lebensraummosaik)	Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, stehenden Gewässer und Feuchtstandorte gelten die

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
			Nutzungseinschränkungen gemäss den Bestimmungen der Schutzzone / Schutzobjekte.
Uferschutzzone	kein Eintrag (beidseits der Bäche je 3 m ab Böschungsoberkante)	- Nährstoffeintrag in Gewässer verhindern - Schutz des Ufers und dessen Bestockung	Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten sind nicht zulässig.
Magerwiesen (M)	gelb "M"	Magere, artenreiche Heuwiese	- Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt 15. Juni - keine Düngung - keine Beweidung
Magerweiden (W)	gelb "W"	Magere, artenreiche Weide	- Heuschnitt - frühester Heuschnitt-Zeitpunkt 1. Juli - keine Düngung - schonende Beweidung ab Reife der Obergräser (ca. Mitte Juni) - keine Dauerweide - keine Zufütterung

Zonenbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel, Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Freihaltezone "Industrie"	hellgrün	<p><sup>1</sup> Die Freihaltezone "Industrie" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung)</li> <li>b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und</li> <li>c) selber Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten sein.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Industriezone "Nase" IN bzw. Industriezone "Nase" mit Restriktionen INR mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu beplantzende Fläche.</p> <p><sup>3</sup> Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.</p>
Spezialzone "Bustelbach" (Kulturland)	grün	<p><sup>1</sup> Die Spezialzone "Bustelbach" bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels. Dieser Grüngürtel, der so gepflegt werden darf, dass kein Wald entsteht, soll zusammen mit dem Bustelbach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) das Sisslerfeld landschaftlich gliedern (Kammerung),</li> <li>b) wertvolle Lebensräume miteinander verbinden (Vernetzung) und</li> <li>c) selber Lebensraum seltener und bedrohter</li> </ul>

Zonen- bezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziel, Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
		<p>Tier- und Pflanzenarten sein.</p> <p><sup>2</sup> Die Breite dieses Grüngürtels hat im Mittel 20 m, im Minimum 10 m zu betragen. Abweichungen vom Mittel sind nur bei gleichzeitiger Flächenkompensation gestattet. Die definitive Abgrenzung sowie die Detailgestaltung der Spezialzone ist in einem separaten Projekt aufzuzeigen und soweit notwendig mittels eines Sondernutzungsplanes rechtlich sicherzustellen. Diese Planungsarbeiten sind vom Staat als Eigentümer des Gewässers auszuführen oder an Dritte zu übertragen.</p> <p><sup>3</sup> Soweit die Interessen der Anstösser dem Zweck der Zone nicht widersprechen, sind diese mitzubersichtigen. Insbesondere haben die Anstösser Anrecht auf absolut notwendige Durch-/Übergänge zugunsten von Erschliessungsanlagen. Die Gesamtfläche der Zone (Länge x 20 m) muss dabei gewährleistet bleiben.</p> <p><sup>4</sup> Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.</p>
		<p><sup>5</sup> Die entstehenden Kosten aus Gestaltung und Pflege der Zone im obigen Sinn (Pflanzen usw.) gehen im Interesse des ökologischen Ausgleiches, nach Abzug der Beiträge von Bund und Kanton, zu Lasten der Grundeigentümer.</p>

<sup>4</sup> Abweichungen von obigen Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Nutzungsvorschriften sind möglich, sofern dies in einem Einzelvertrag mit der Gemeinde und/oder dem Kanton aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten anders geregelt wird.

### 3.4 Überlagerte Schutzzonen

#### § 20 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutz-  
zone

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Unter Vorbehalt von Abs. 3 sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

<sup>2</sup> Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach § 17 dieser BNO.

<sup>3</sup> Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 3.5 Schutzobjekte

#### § 21 Naturobjekte

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

<sup>2</sup> Im Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Objektbezeichnung	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Ufer- und Feldgehölze	dunkelgrün	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Vernetzungselement (Trittstein)</li> <li>- prägt Landschaftsbild</li> <li>- Windschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Struktur erhalten</li> <li>- periodisch zurückschneiden</li> <li>- im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen</li> <li>- Artenzusammensetzung verbessern</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)</li> <li>- keine Beweidung</li> </ul>
Stehende Gewässer	hellblau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop</li> <li>- Vernetzungselement (Trittstein)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Fischen</li> <li>- kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</li> <li>- extensiv bewirtschafteten Krautsaum von 3 m Breite vorlagern (Pufferstreifen)</li> </ul>

#### § 22 Kulturobjekte

Kulturobjekte

Die im Anhang II aufgeführten Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

## 4 DEFINITIONEN

### 4.1 Ausnützung

#### § 23 Gewerbe

Gewerbe

<sup>1</sup> Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

## 4.2 Abstände

### § 24 Kleinbauten

*Kleinbauten*

Einstellräume von maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche für Autos, Motorfahräder, Velos und Gartengeräte können an die Grenze gestellt werden, sofern die Gebäudehöhe von 3 m und die Anstosslänge an das nachbarliche Grundstück von 6 m nicht überschritten werden.

## 5 BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1 Baureife und Erschliessung

#### § 25 Benützung von Privateigentum

*Benützung  
von Privateigentum*

<sup>1</sup> Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

<sup>2</sup> Sofern es das öffentliche Interesse erfordert, dürfen

- Strassentafeln, Verkehrssignale, Verbots- und Hinweistafeln, Lampen, Hydranten, Schieber, Schiebertafeln, Vermessungszeichen und dgl. auf Privatgrundstücke und
- öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und dgl. an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

<sup>3</sup> Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

### 5.2 Technische Bauvorschriften

#### § 26 Allgemeine Anforderungen

*Allgemeine  
Anforderungen*

<sup>1</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

## § 27 *Energiesparmassnahmen*

*Energie-  
sparmassnahmen*

<sup>1</sup> Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

<sup>2</sup> Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

## 5.3 **Wohnhygiene**

### § 28 *Ausrichtung der Wohnungen*

*Ausrichtung  
der Wohnungen*

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

### § 29 *Raummasse, Nebenräume, Balkone*

*Raummasse,  
Fenstergrössen,  
Nebenräume,  
Balkone*

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten nachstehende Masse

- Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume
  - Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m  
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf  
mind. 5 m<sup>2</sup> Fläche
  - Fensterfläche mind. 1/10 der Bodenfläche  
(die Fenster müssen direkt ins Freie  
führen)
- Nebenräume in Mehrfamilienhäusern
  - Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
(im Estrich oder auf dem gleichen  
Geschoss wie die Wohnung)
  - Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m<sup>2</sup>  
für jedes weitere Zimmer 1 m<sup>2</sup> zusätzlich

Die Wohnungen haben ausreichende und gut benützbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

<sup>2</sup> In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

### § 30 *Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*

*Bezug von  
Wohnungen und  
Arbeitsräumen*

Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

## 5.4 Ausstattung

### § 31 Velos, Kinderwagen

*Velos, Kinderwagen*

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

### § 32 Spielplätze

*Spielplätze*

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

<sup>2</sup> Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern von mehr als acht Wohnungen ist ein gedeckter Kinderspielplatz und ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. Diese Anlagen müssen auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges benützungsbereit sein.

## 6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

### 6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

#### § 33 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe,
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen,
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

#### § 34 Aussenraumgestaltung

Aussenraum-  
gestaltung

<sup>1</sup> Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>2</sup> Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

### § 35 *Materialablagerungen*

*Materialablagerungen*

<sup>1</sup> Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen D, K, WG, IN, INR, IRS, OeB und OeA bewilligt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

## **6.2 Umweltschutz**

### § 36 *Einwirkungen*

*Einwirkungen*

<sup>1</sup> Jedermann 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.

<sup>2</sup> 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 oder Strahlen.

<sup>3</sup> Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

### § 37 *Lärmschutz*

*Lärmschutz*

Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

## 7 VOLLZUG UND VERFAHREN

### § 38 Zuständigkeit

Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.

### § 39 Gebührenreglement

Gebührenreglement

Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.

### § 40 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.

## 8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGS- BESTIMMUNG

### § 41 Aufhebung bisherigen Rechts

Aufhebung  
bisherigen Rechts

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung wird die Bau- und Nutzungsordnung vom 11. Dezember 1992 aufgehoben.

Diese Bau- und Nutzungsordnung ist von der Gemeindeversammlung am 10. Dezember 1999 / Ergänzungen am 10. Juni 2005 beschlossen worden.

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Gemeindeammann:

*Hansueli Bühler*

Der Gemeindeschreiber:

*Sascha Roth*

Vom Regierungsrat genehmigt an der Sitzung vom 15. März 2000 / Ergänzungen vom 19. Oktober 2005.

## ANHANG I

### Liste der wichtigsten Gesetze und Verordnungen

#### *Bundesgesetze und Verordnungen*

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991

#### *Kantonale Gesetze und Verordnungen*

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) vom 23. Februar 1994
- Verordnung betreffend vorläufige Regelung der Erschliessungsfinanzierung vom 23. Februar 1994
- Kantonales Reglement über Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht (EPR) vom 23. Februar 1994
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz vom 26. Februar 1985
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)
- Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern vom 14. Oktober 1975
- Verordnung über den Begriff des Waldes sowie die Verfahren betreffend Waldfeststellung und Rodungsbewilligung (Forstverordnung, FoV) vom 16. Februar 1994

## ANHANG II

### Schützenswerte Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Strasse/Nr.	Geb Nr.	Parz. Nr.	BesitzerIn
<b>Denkmalschutzobjekte</b>					
1	sog. Schönauerkreuz, 1600	Ecke Schönaustr. / Rheinbrückstr.	-	909	Einwohnergemeinde Stein
2	sog. Schönauerkreuz, 1600	Schönaustr., Novartis-Areal	-	682	Novartis AG
3	Wirtschild „Zum Adler“, M. 18. Jh.	Zürcherstr. 1	55	65	Anton Frank, Moosgasse 30, 6210 Sursee
4	Rheinbrücke auf schweiz. Hoheitsgebiet, 1570 / 1700	Rheinbrücke Stein - Bad Säckingen	-	-	Stadt Bad Säckingen
<b>Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung</b>					
901	Ref. Kirche, 1927	Gartenstr. 9	175	842	Ref. Kirchgemeinde Stein (Hildegard Brunner, Gartenstr. 16, Stein)
902	Gasthof „Zum Adler“, um 1740 ?	Zürcherstr. 1	55	65	Anton Frank, Moosgasse 30, 6210 Sursee
903	Bauernhaus, 19. Jh.	Schaffhauserstr. 2	64	67	Kurt Keller, Schaffhauserstr. 2, Stein
904	Bauernhaus, um 1870 / 80	Zürcherstr. 21	45	818	Geschwister Müller (Werner Müller, Zürcherstr. 21, Stein)
905	Bauernhaus, um 1840	Zürcherstr. 34	28	23	Erbengem. Höpli (Bernhard Höpli, Andwil TG)
906	Bauernhauszeile 18. / 19. Jh.	Gartenstr.			Diverse (s.u.)
906 A	Bauernhaus, um 1840	Gartenstr. 3	74	821	Marc Widmer, Gartenstr. 3, Stein
906 B	Bauernhaus, 1789 ?	Gartenstr. 1	75	820	Willi Grossmann, Gartenstr. 1, Stein
906 C	Wohnhaus, 1803	Schaffhauserstr. 10	76	101	Walter Birri, Schaffhauserstr. 10, Stein
907	Friedhofkreuz- und Wegkreuze				
907 A	Friedhofkreuz	Friedhof	-	116	Röm. – kath. Kirchengemeinde Stein
907 B	Wegkreuz	Langackerstr. / Bäumliackerstr.	-	1084	Einwohnergemeinde Stein
907 C	Wegkreuz	Münchwilerstr. / Sportplatzweg	-	530	Einwohnergemeinde Stein
907 D	Wegkreuz	Rütistrasse	-	828	Einwohnergemeinde Stein
908	2 Glocken der alten röm.-kath. Pfarrkirche, 1835, 1911	Schulstr. 6	-	923	Röm. – kath. Kirchengemeinde Stein
909 A	Brunnen beim Zollhaus, 1889	Rheinbrückstr.	-	774	Einwohnergemeinde Stein
909 B	Brunnen, 19. Jh.	Schaffhauser- str., bei	-	102	Walter Birri, Schaffhauserstr. 10,

		Restaurant „Bäckerei“			Stein
910	SBB-Passierelle, 1892	Zürcherstr. / Bahnstr.	-	1080	SBB