

Gemeinde Stein

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige BNO

Bau- und Nutzungsordnung	
Beschlossen Gemeindeversammlung	2. Dezember 2011
Genehmigung Regierungsrat	26. September 2012
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	
Beschlossen Gemeindeversammlung	5. Dezember 2022
Genehmigung Regierungsrat	24. März 2021

Teilrevision BNO „Spezialzone Breitenloh“

Genehmigungsinhalt	
<u>unterstrichener Text</u>	neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
unterstrichene Leerschläge ____	weggelassene Bestimmungen

Stand: Öffentliche Auflage, 16. Juni 2024

Mitwirkung vom:	20. April 2023 bis 19. Mai 2023
Vorprüfungsbericht vom:	31. Mai 2024
Öffentliche Auflage vom:	29. August 2024 bis 27. September 2024
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:	
Der Gemeindeammann:	Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

§ 9

Spezialzone
Breitenloh
SpBr

¹ Die Spezialzone Breitenloh SpBr ist hauptsächlich für Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse (K293) für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.

² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich.

³ Für den Gestaltungsplan gelten folgende Umsetzungskriterien:

- Die Bauten haben entlang der K293 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 7500 m² (Richtwert) zu begrenzen.
- Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Fassaden-, Gesamthöhen und Gebäudelängen richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) resp. der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).

Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.

- Der Wohnanteil beträgt mindestens 50 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest.
- Die 3-geschossigen Bauten haben sich mit den Längsseiten resp. den Hauptfirsten parallel zur K293 auszurichten.
- Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Bauten, die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse.

§ 9

Spezialzone
Breitenloh
SpBr

¹ Die Spezialzone Breitenloh SpBr ist hauptsächlich für Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse (K293) für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 500 m² Verkaufsfläche pro Standort bestimmt.

² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich. Für den Gestaltungsplan gelten folgende Baumasse:

- Die Bauten dürfen entlang der K293 max. 4 Vollgeschosse plus ein reduziertes 5. Vollgeschoss (max. 16.2 m Gesamthöhe) und im rückwärtigen Bereich max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika (max. 9.5 m Gesamthöhe) aufweisen.
- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 13'000 m² zu begrenzen.
- Gegenüber der benachbarten Wohnzone richten sich die zulässigen Grenzabstände ___ nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) und der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).

³ Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:

- Die Bebauung hat eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität sowie eine qualitativ besonders hochstehende gemeinschaftlich und privat nutzbare Freiraum- und Umgebungsge- staltung aufzuweisen (inklusive Klangraumgestaltung). In Abwägung mit den Anforderungen des Lärmschutzes sind lineare Grünelemente zur Vernetzung der Grünräume und geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen.
- Der Wohnanteil beträgt mindestens 70 %, der Gewerbeanteil mindestens 5 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest. Der Wohnungsspiegel gewährleistet jeweils generationengemischtes Wohnen.
- ___
- Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Bauten, die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.
- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse. Ausnahmen für Notzufahrten, Rettungsfahrzeuge sowie, bei ausgewiesenem Bedarf, für Kundenparkfelder über den Kapellenweg können zugelassen werden.
- Die Fusswege sind übersichtlich anzuordnen. Sie müssen eine sichere und benutzerfreundliche Durchwegung gewährleisten. Entlang der Schaffhauser- und Schönaustrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu sichern. Arealintern sind allgemein zugängliche und durchlaufende Verbindungen zu gewährleisten.

- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.
- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.

- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.
- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen, ökologisch wertvoll und hitzeoptimiert zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.
- Neubauten sind überdurchschnittlich energieeffizient auszugestalten und mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Die Integration von Solaranlagen hat gestalterisch hochwertig zu erfolgen.