

Gemeinde Stein

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige BNO

Bau- und Nutzungsordnung

Beschlossen Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

2. Dezember 2011
26. September 2012

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Beschlossen Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat

5. Dezember 2022
24. März 2021

Teiländerung BNO „Spezialzone Breitenloh“

Genehmigungsinhalt

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

Stand: 2. öffentliche Auflage

Mitwirkung vom:

20. April 2023 bis 19. Mai 2023

Vorprüfungsbericht vom:

31. Mai 2024

Öffentliche Auflage vom:

29. August 2024 bis 27. September 2024

Ergänzung Vorprüfungsbericht vom:

10. Juli 2025

2. öffentliche Auflage vom:

28. August 2025 bis 26. September 2025

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).

§ 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:

- Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereichen A bis D gelten folgende maximalen Höhenmasse:

- Bereich A:

6 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika / 20.0 m Gesamthöhe

- Bereich B:

4 Vollgeschosse plus Attikageschoss / 17.0 m Gesamthöhe

- Bereich C:

3 Vollgeschosse plus Attikageschoss / 14.0 m Gesamthöhe

- Bereich D:

3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika / 11.0 m Gesamthöhe

- Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist auf maximal 11'400 m² zu begrenzen. Zu realisieren ist eine aGF von minimal 9'000 m².

- Gegenüber der benachbarten Wohnzone W2 gilt im Bereich der Parzelle Nr. 868 ein Grenzabstand von 6.0 m und in den übrigen Bereichen ein Grenzabstand von 8.5 m.

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.

- 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.

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 Umgebungsgestaltung 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, 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.