



Allgemeine Nutzungsplanung

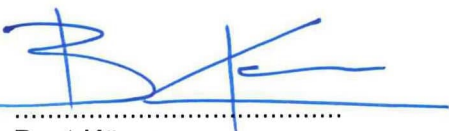
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Einzonung Neumatt Ost (Mittelschule)

gemäss §§ 15 und 15a BauG

Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022
Mitwirkung vom 6. Januar 2022 bis 4. Februar 2022
Öffentliche Auflage vom 24. Februar 2022 bis 25. März 2022
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2022

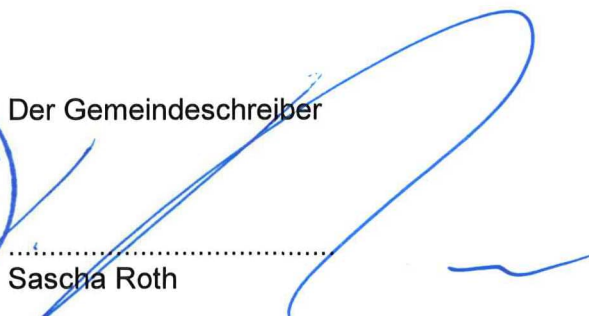
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann


Beat Käser



Der Gemeindeschreiber


Sascha Roth

Genehmigungsvermerk:

Genehmigung durch den Regierungsrat

RRB Nr. 2022-001490 vom 23. November 2022

Im Auftrag der Staatskanzlei

Aarau, den 23. Februar 2023

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)											Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)											
§ 5 Bauzonen											§ 5 Bauzonen											
1 Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus.											1 (...)											
Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	Gesamthöhe max. (m)	Gebäudelänge max. (m)	Kleiner Grenzabstand mind. (m)	Grosser Grenzabstand mind. (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	Gesamthöhe max. (m)	Gebäudelänge max. (m)	Kleiner Grenzabstand mind. (m)	Grosser Grenzabstand mind. (m)	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	
(...)											(...)											
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	hellgrau	○	○	○	○	○	○	II	§ 19	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	hellgrau	○	○	○	○	○	○	○	II	§ 19
Spezialzone Bustelbach (Baugebiet)	SpBu	grün	-	-	-	-	-	-	-	§ 20	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Mittelschule	OeBAM	hellgrau / schwarz schraffiert	○	○	○	○	○	○	○	II	§ 19a
											Spezialzone Bustelbach (Baugebiet)	SpBu	grün	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 20
(...)											(...)											
3 Die mit «○» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.											3 Die mit «○» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.											
(...)											(...)											
											§ 19a Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Mittelschule OeBAM											
											1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Mittelschule OeBAM ist für die in öffentlichem Interesse stehenden Bauten und Anlagen der kantonalen Mittelschule bestimmt. Es handelt sich um eine bedingte Einzonung nach § 15a BauG: Ist die Fertigstellung nicht in wesentlichen Teilen bis in 10 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung erfolgt, so fällt die Einzonung inkl. zugehöriger Nutzungsvorschrift (§ 19a BNO) dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.											

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	² Für die Projektierung und Ausführung von Bauten und Anlagen ist ein qualitätsförderndes Verfahren (z.B. nach SIA 142 / 143) unter Beteiligung der Gemeinde durchzuführen. Dabei sind folgende Ziele zu erfüllen: a. Hohe Architektur- und städtebauliche Qualität (Beurteilung nach § 15e BauV und § 44 Abs. 2 BNO) b. Grosszügige Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, nutzerfreundlicher Durchwegung und guter Durchgrünung mit standortgerechter, bevorzugt einheimischer Bepflanzung c. Hitzeoptimierte Bebauung und Aussenraumgestaltung d. Sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der anstossenden Naturwerte e. Hochwertiger ökologischer Ausgleich (§ 40a BauG) f. Ökologisch hochwertige, extensive Begrünung von Flachdächern über 40 m², nach Möglichkeit in Kombination mit Solaranlagen g. Mindestens Minergie-P-Eco oder gleichwertig sowie eine geeignete Infrastruktur für Elektro-Fahrzeuge ³ Die Nutzung der Mittelschule darf erst aufgenommen werden, wenn eine ausreichende öV-Erschliessungsgüte besteht und auf dem Areal die fehlende Fuss- und Radwegverbindung entlang der Münchwilerstrasse erstellt ist.

Auftragsnummer Status Verfasser Verfassungsdatum Dateiname	032.001.085 Genehmigung Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung / CAS Städtebau ZHAW 8. August 2022 Kontrolle  I:\Planung\Stein\01\85_TR_Neumatt_Ost_Mittelschule\Planung\4_G\bnno_Einz_NeumattOst_G_20220808.docx
--	--



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

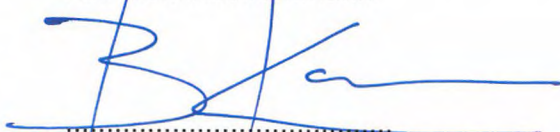
- Gewässerraum
- Hochwassergefahren
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Dachdurchbrüche

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 24. April 2019
Mitwirkung vom 05. Juni 2019 bis 05. Juli 2019
Öffentliche Auflage vom 08. Januar 2020 bis 07. Februar 2020
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 05. Dezember 2020

NAMENS DES GEMEINDERATES

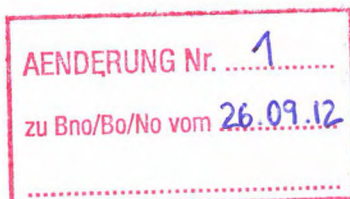
Der Gemeindeammann


Beat Käser

Der Gemeindeschreiber


Sascha Roth

Genehmigungsvermerk:



Genehmigung durch den Regierungsrat

mit RRB Nr. 2021-000341 vom: 24. März 2021

Im Auftrag der Staatskanzlei:

Aarau, den 21. Mai 2021

Abteilung Raumentwicklung BVU

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)																																				
§ 2 Übergeordnetes Recht (...) ² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR). (...)	§ 2 Übergeordnetes Recht (...) aufgehoben (...)																																				
§ 5 Bauzonen ¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus. <table><tr><td>Zonenbezeichnung</td><td>Abkürzung / Farbe</td><td>Vollgeschosse max.</td><td>Gebäudehöhe max. (m)</td><td>Firsthöhe max. (m)</td><td>Gebäuelänge max. (m)</td><td>Kleiner Grenzabstand mind. (m)</td><td>Grosser Grenzabstand mind. (m)</td><td>Empfindlichkeitsstufe</td></tr><tr><td colspan="9">(...)</td></tr></table>	Zonenbezeichnung	Abkürzung / Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Kleiner Grenzabstand mind. (m)	Grosser Grenzabstand mind. (m)	Empfindlichkeitsstufe	(...)									§ 5 Bauzonen ¹ (...) <table><tr><td>Zonenbezeichnung</td><td>Abkürzung / Farbe</td><td>Vollgeschosse max.</td><td>Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe max. (m)</td><td>Gesamthöhe max. (m)</td><td>Gebäuelänge max. (m)</td><td>Kleiner Grenzabstand mind. (m)</td><td>Grosser Grenzabstand mind. (m)</td><td>Empfindlichkeitsstufe</td></tr><tr><td colspan="9">(...)</td></tr></table>	Zonenbezeichnung	Abkürzung / Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	Gesamthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Kleiner Grenzabstand mind. (m)	Grosser Grenzabstand mind. (m)	Empfindlichkeitsstufe	(...)								
Zonenbezeichnung	Abkürzung / Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Kleiner Grenzabstand mind. (m)	Grosser Grenzabstand mind. (m)	Empfindlichkeitsstufe																													
(...)																																					
Zonenbezeichnung	Abkürzung / Farbe	Vollgeschosse max.	Talseitige, traufseitige Fassadenhöhe max. (m)	Gesamthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Kleiner Grenzabstand mind. (m)	Grosser Grenzabstand mind. (m)	Empfindlichkeitsstufe																													
(...)																																					
(...)	(...) ⁹ (neu) Bei Gebäuden mit einem Flachdach kann die maximale Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden. ¹⁰ (neu) Flachdachbauten mit Attikageschoss müssen die Fassadenhöhe in der Ebene (Neigung unter 10%) nur an den zurückversetzten Seiten einhalten. An den hochgezogenen Seiten gilt die Gesamthöhe.																																				

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 8 Spezialzone Bahnhof SpBa (...) ⁴ (...) Die Bruttogeschossfläche ist auf maximal 9500 m² (Richtwert) zu begrenzen. (...) Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden vom Gemeinderat festgelegt. (...) (...)	§ 8 Spezialzone Bahnhof SpBa (...) ⁴ (...) Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 9500 m² (Richtwert) zu begrenzen. (...) Die maximalen Fassaden- und Gesamthöhen werden vom Gemeinderat festgelegt. (...) (...)
§ 9 Spezialzone Breitenloh SpBr (...) ³ (...) Die Bruttogeschossfläche ist auf maximal 7500 m² (Richtwert) zu begrenzen. (...) Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Gebäude-, Firsthöhen 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 (...) ³ (...) 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). (...) (...)
§ 10 Spezialzone Neumatt SpNe (...) ³ (...) Die Bruttogeschossfläche ist auf maximal 21000 m² (Richtwert) zu begrenzen. (...) Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Gebäude-, Firsthöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat festgelegt. (...) (...)	§ 10 Spezialzone Neumatt SpNe (...) ³ (...) Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 21000 m² (Richtwert) zu begrenzen. (...) Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Fassaden-, Gesamthöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat festgelegt. (...) (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 16 Industriezone Sisslerfeld IS (...) ⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %, wobei die Spezialzone Bustelbach und die Freihaltezone Industrie nicht angerechnet werden dürfen. (...) ⁸ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen. Begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet. ⁹ Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m. (...)	§ 16 Industriezone Sisslerfeld IS (...) ⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 10 %, wobei die Spezialzone Bustelbach und die Freihaltezone Industrie nicht angerechnet werden dürfen. (...) ⁸ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen. Begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet. ⁹ Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse 1/3 der Fassadenhöhe, jedoch mindestens 6 m. (...)
§ 17 Industriezone mit Restriktionen IR (...) ³ Der Grünflächenanteil beträgt 25 %, wobei die Spezialzone Bustelbach und die Freihaltezone Industrie nicht angerechnet werden dürfen.	§ 17 Industriezone mit Restriktionen IR (...) ³ Die Grünflächenziffer beträgt 20 %, wobei die Spezialzone Bustelbach und die Freihaltezone Industrie nicht angerechnet werden dürfen.
§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. 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. (...)	§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone (...) ² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Fassadenhöhen 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)				Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)			
§ 23 Naturschutzzonen Kulturland				§ 23 Naturschutzzonen Kulturland			
(...)				(...)			
7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:				7 Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:			
	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen		Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Uferschutzzone	Nicht dargestellt; Ausdehnung: beidseitiger 3 m breiter Streifen ab Grenze der Gewässerparzelle bzw. nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand	Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen, einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation	Die Bachborde sind periodisch zu mähen Das Schnittgut ist abzuführen Keine Düngung Keine Beweidung	aufgehoben			
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 25a Gewässerraumzone (neu) ¹ Mit dem Gewässerraum wird die natürliche Funktion der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung sichergestellt. ² Die Gewässerraumzone setzt sich aus der Gerinnesohle plus einem beidseitigen, ab der Uferlinie respektive ab der Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessenen Uferstreifen zusammen. ³ Für den Rhein beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m; er ist der Grundnutzung überlagert. Innerhalb des Teil-Gestaltungsplanes "Rheinbrückstrasse" bestimmt dieser bzw. dessen Sondernutzungsvorschriften (§ 29 SNV) die Abmessungen des Gewässerraums. ⁴ Für den noch nicht revitalisierten Abschnitt des Bustelbachs beträgt die Breite der Gewässerraumzone vom Rhein bis zur Kantonsstrasse K293 (Baugebiet) 20 m und von der Kantonsstrasse K 293 bis zum Flurweg Parzelle 917 (Nichtbaugebiet) 26.5 m. Die Gewässerraumzone ist auf diesen beiden Abschnitten deckungsgleich mit der Spezialzone Bustelbach und dieser überlagert. Für den revitalisierten Abschnitt zwischen dem Flurweg Parzelle 917 und der Gemeindegrenze (Nichtbaugebiet) entspricht die Gewässerraumzone der Parzelle 916 und gilt als Grundnutzung. Im Bereich der Parzelle 644 wird die Gewässerraumzone als der OeBA überlagerte Zone südwärts auf 20 m Breite ausgeweitet. ⁵ Bei den übrigen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 und 2 m Breite beträgt die je hälftig ab der Gewässermitte gemessene Gewässerraumbreite 11 m. Bei allen Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei den eingedolten Fliessgewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ebenfalls ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. ⁶ Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
§ 31 Kleinbauten Einstellräume von maximal 40 m² 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.	§ 31 Kleinbauten ¹ Einstellräume von maximal 40 m² Grundfläche für Autos, Motorfahräder, Velos und Gartengeräte können an die Grenze gestellt werden, sofern die Gesamthöhe von 3 m und die Anstosslänge an das nachbarliche Grundstück von 6 m nicht überschritten werden.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten. ² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.	§ 34 Hochwassergefahrenzonen (neu) ¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. ² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig. ³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig. ⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) auszurichten. ⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. ⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können. ⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 34a Oberflächenabfluss (neu) ¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenwasser angemessen Rechnung zu tragen. ² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
	§ 34b Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland (neu) ¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass a) dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, b) der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und c) keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind. ² Die Massnahmen sind auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten. ³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
§ 37 Rationelle Energienutzung (...) ³ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden. (...)	§ 37 Rationelle Energienutzung (...) <i>aufgehoben</i> (...)

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
§ 39 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche (...)	§ 39 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume ¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.40 m bei Dachgeschoss mind. 2.40 m auf mind. 5 m² Fläche (...)
	§ 39a Dachgestaltung (neu) ¹ Für Dachdurchbrüche gelten die Bestimmungen gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der Gemeinderat kann hinsichtlich Gestaltung und Einpassung ein Fachgutachten verlangen.
§ 42 Spielplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spielplätze gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen. (...)	§ 42 Spiel- und Aufenthaltsflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern hat die Grösse der Spiel- und Aufenthaltsflächen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. (...)
§ 45 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen ¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen. ² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.	§ 45 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen ¹ (...) (...) aufgehoben
§ 49 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 höherer Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.	§ 49 Lärmschutz aufgehoben

Rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (Orientierungsinhalt)	Geänderte Bau- und Nutzungsordnung (Genehmigungsinhalt)
	§ 54 Übergangsbestimmungen (neu) ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt. ² Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten folgende Begriffsdefinitionen: a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der talseitig, traufseitig gemessenen Fassadenhöhe ohne Attikageschoss. b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe.

Auftragsnummer	32.01.076
Status	Genehmigung
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Ing. ETH Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Verfassungsdatum	13. Januar 2021
Druckdatum / -initialen	13.01.2021 / SHA
Dateipfad / -name	I:\Planung\Stein\01\76_TÄ NuPla\Planung\5_G_2021\bno_G_20210113.docx



Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2011
Mitwirkung vom 8. September 2009 bis 7. Oktober 2009
Öffentliche Auflage vom 12. April 2011 bis 17. Mai 2011
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 02. Dezember 2011

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann

Hansueli Bühler

Der Gemeindeschreiber

Sascha Roth

Genehmigungsvermerk: Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 26. September 2012

Der Staatsschreiber:

Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	GELTUNGSBEREICH	1
	§ 1 Geltungsbereich	1
	§ 2 Übergeordnetes Recht	1
2	RAUMPLANUNG	1
	§ 3 Verdichtung und Siedlungserneuerung	1
	§ 4 Sondernutzungsplanung	1
3	ZONENVORSCHRIFTEN	2
3.1	Bauzonen	2
	§ 5 Zonenübersicht	2
	§ 6 Dorfzone D	3
	§ 7 Kernzone K	4
	§ 8 Spezialzone Bahnhof SpBa	4
	§ 9 Spezialzone Breitenloh SpBr	5
	§ 10 Spezialzone Neumatt SpNe	6
	§ 11 Spezialzone Rheinbrückstrasse SpRh	6
	§ 12 Wohnzone 2 W2	7
	§ 13 Wohn- und Gewerbezone 2 WG2	7
	§ 14 Wohnzone 3 W3	7
	§ 15 Gewerbezone G	8
	§ 16 Industriezone Sisslerfeld IS	8
	§ 17 Industriezone mit Restriktionen IR	10
	§ 18 Freihaltezone Industrie FI	10
	§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	10
	§ 20 Spezialzone Bustelbach (Baugebiet) SpBu	11
3.2	Landwirtschaftszonen	11
	§ 21 Landwirtschaftszone	11
	§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone	12
3.3	Schutzzonen	12
	§ 23 Naturschutzzonen Kulturland	12
	§ 24 Naturschutzzonen Wald	13
3.4	Überlagerte Schutzzonen	14
	§ 25 Landschaftsschutzzone	14
3.5	Spezialzonen	15
	§ 26 Spezialzone Bustelbach (Kulturland)	15
3.6	Schutzobjekte	15
	§ 27 Naturobjekte	15
	§ 28 Gebäude mit Substanzschutz	16
	§ 29 Kulturobjekte	16
4	DEFINITIONEN	17
4.1	Gewerbe	17
	§ 30 Gewerbe	17
4.2	Abstände	17
	§ 31 Kleinbauten	17
	§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen	18
	§ 33 Kulturland	18
5	BAUVORSCHRIFTEN	18
5.1	Baureife und Erschliessung	18
	§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet	18
	§ 35 Benützung von Privateigentum	19
5.2	Technische Bauvorschriften	19
	§ 36 Allgemeine Anforderungen	19
	§ 37 Rationelle Energienutzung	19

5.3	Wohnhygiene	20
	§ 38 Ausrichtung der Wohnungen	20
	§ 39 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume	20
	§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	20
5.4	Ausstattung	20
	§ 41 Velos, Kinderwagen	20
	§ 42 Spielplätze	21
	§ 43 Sicherheit im öffentlichen Raum	21
6	SCHUTZVORSCHRIFTEN	21
6.1	Ortsbild- und Denkmalschutz	21
	§ 44 Ortsbildschutz	21
	§ 45 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen	22
	§ 46 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	22
	§ 47 Materialablagerungen	22
6.2	Umweltschutz	23
	§ 48 Einwirkungen	23
	§ 49 Lärmschutz	23
7	VOLLZUG UND VERFAHREN	23
	§ 50 Zuständigkeit	23
	§ 51 Gebührenreglement	23
	§ 52 Vollzugsrichtlinien	23
8	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNG	24
	§ 53 Aufhebung bisherigen Rechts	24

Die in der Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 GELTUNGSBEREICH

§ 1 Geltungsbereich

Geltungsbereich

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

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

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

⁴ Der Bauzonenplan im Massstab 1:2500 und der Kulturlandplan im Massstab 1:5000 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

*Übergeordnetes
Recht*

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

² Die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts finden sich im Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), im kantonalen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG), im kantonalen Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und der kantonalen Bauverordnung (BauV). Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale 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*

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Die rechtsverbindlichen Sondernutzungspläne können in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

3 ZONENVORSCHRIFTEN

3.1 Bauzonen

§ 5 Zonenübersicht

Zonenübersicht

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Zonenbezeichnung	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Gebäudehöhe max. [m]	Firsthöhe max. [m]	Gebäudelänge 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	violett	3 4 ¹	(11) (14) ¹	(15) (18) ¹	(40)	(5) (6) ¹	(10) (12) ¹	III	§ 7
Spezialzone Bahnhof	SpBa	braun / violett schraffiert	siehe § 8						III	§ 8
Spezialzone Breitenloh	SpBr	orange / violett schraffiert	siehe § 9						III	§ 9
Spezialzone Neumatt	SpNe	grau / rot schraffiert	siehe § 10						II	§ 10
Spezialzone Rheinbrückstrasse	SpRh	braun / rot schraffiert	siehe § 11						III	§ 11
Wohnzone 2	W2	orange	2 3 ¹	8 11 ¹	12 12 ¹	30 / - (30) ¹	4 (5) ¹	8 (10) ¹	II	§ 12
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	orange schraffiert	2 3 ¹	8 11 ¹	12 12 ¹	45 (45) ¹	4 (5) ¹	8 (10) ¹	III	§ 13
Wohnzone 3	W3	rot	3 4 ¹	11 14 ¹	15 15 ¹	40 (40) ¹	5 (6) ¹	10 (12) ¹	II	§ 14
Gewerbezone	G	hellviolett	○	(11) ²	(15)	○	○	○	III	§ 15
Industriezone Sisslerfeld	IS	blau		(35) ²	○	○	(1/3 H) / (6)		IV	§ 16
Industriezone mit Restriktionen	IR	grün / blau schraffiert	○	(15) ²	○	(70)	(6)		IV	§ 17
Freihaltezone Industrie	FI	gelb	-	-	-	-	-	-	-	§ 18
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	hellbraun	○	○	○	○	○	○	II	§ 19
Spezialzone Bustelbach (Baugebiet)	SpBu	grün	-	-	-	-	-	-	-	§ 20

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

³ Die mit "○" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

⁴ "1" Die bezeichneten Masse sind zugelassen, wenn das Erdgeschoss mehrheitlich mit Läden, Gaststätten, Büros oder Werkstätten genutzt wird (Zonen K, WG2) oder wenn eine Arealüberbauung vorliegt (Zonen K, W2, WG2, W3).

⁵ "2" Wo die Vorschriften nichts anderes festlegen, darf diese Maximalhöhe durch notwendige technische Dachaufbauten (Liftaufbauten, Klimaanlage, Antennen, Blitzableiter und dgl.) überschritten werden.

⁶ In den Zonen D, K und WG2 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.

⁷ Bei Hauptgebäuden am Hang dürfen Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten maximal 70 % der Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet.

⁸ In den im Bauzonenplan dargestellten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 6 Dorfzone D

Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone D dient dem Erhalt der Struktur sowie der Weiterentwicklung des Ortskerns. Sie ist für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 3000 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt. Öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) sind nicht zulässig.

² Die bestehenden Hauptgebäude sind in ihrem Baustil oder in ihrer Stellung für das Ortsbild wertvoll. Sie sind mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten.

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

⁴ Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von § 44 Abs. 1 dieser BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

⁵ Dacheinschnitte sind untersagt.

⁶ Im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen darf, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosszahl, umgebaut und erneuert werden. Der Erneuerung gleichgesetzt ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes mit anschliessendem Wiederaufbau.

⁷ Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind bewilligungspflichtig.

⁸ 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

¹ Die Kernzone K bezweckt die Förderung und Weiterentwicklung des Wohn- und Geschäftsquartiers. Sie ist für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Büros und Verkaufsnutzung bis max. 3000 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt.

² Nur auf den im Bauzonenplan bezeichneten Flächen (schwarz schraffiert) sind Tankstellen, Tankstellenshops und dgl. zugelassen.

§ 8 Spezialzone Bahnhof SpBa

Spezialzone
Bahnhof
SpBa

¹ Die Spezialzone Bahnhof SpBa ist für Wohnbauten, Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie für gewerblich genutzte Bauten wie Kleingewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsnutzung bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort und Büros bestimmt. In den Gebieten nördlich der Bahnlinie ist die Wohnnutzung nicht zugelassen.

² Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.) sind nicht zugelassen.

³ Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung des Areals südlich der Bahnlinie ist ein Richtprojekt erforderlich. Bei wesentlichen Abweichungen vom Richtprojekt kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen.

⁴ Für das Richtprojekt resp. den Gestaltungsplan des Areals südlich der Bahnlinie gelten folgende Umsetzungskriterien:

- Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Die Bauten haben 2 bis 3 Vollgeschosse aufzuweisen.
- Die Bruttogeschossfläche ist auf maximal 9500 m² (Richtwert) zu begrenzen.
- Der Wohnanteil wird vom Gemeinderat festgelegt.
- Die Bauten haben sich mit den Längsseiten resp. den Hauptfronten parallel zur Rütistrasse 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 zulässigen Grenzabstände und maximalen Gebäudelängen richten sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Gewerbezone 2.

- Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen werden vom Gemeinderat festgelegt.
- 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.

§ 9 Spezialzone Breitenloh SpBr

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 Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Die Bauten haben entlang der K293 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- Die Bruttogeschossfläche ist auf maximal 7500 m² (Richtwert) zu begrenzen.
- 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 zulässigen Grenzabstände und maximalen Gebäude-, Firsthöhen und Gebäudelängen richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) resp. der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).
- 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.

Spezialzone
Neumatt
SpNe

§ 10 Spezialzone Neumatt SpNe

¹ Die Spezialzone Neumatt SpNe ist für Wohnbauten bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Für die Erschliessung, Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erforderlich. Dieser ist im kombinierten Verfahren mit der Landumlegung zu erarbeiten.

³ Für den Gestaltungsplan gelten folgende Umsetzungskriterien:

- Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Zulässig sind zwei-, drei- und viergeschossige Bauten.
- Die Bruttogeschossfläche ist auf maximal 21000 m² (Richtwert) zu begrenzen.
- Bebauungstypologie: Mehrheitlich grosszügige Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie kleinere Mehrfamilien- und Reihenhäuser.
- Die Bauten haben mindestens Minergie-P Standard zu erfüllen.
- Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Gebäude-, Firsthöhen und Gebäudelängen werden vom Gemeinderat festgelegt.
- 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. Für die Grösse der Grün- und Spielbereiche gilt § 42 BNO.
- Die bestehende Baumreihe entlang der Münchwilerstrasse ist zu einer Allee (zweite Baumreihe) zu ergänzen.

⁴ Für die Beurteilung der Ortsbildlichen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben ist eine Fachkommission einzusetzen. Diese setzt sich aus Sachverständigen der Architektur und des Ortsbildschutzes zusammen. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien von § 44 BNO (Ortsbildschutz). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden.

§ 11 Spezialzone Rheinbrückstrasse SpRh

Spezialzone
Rheinbrückstrasse
SpRh

¹ Die Spezialzone Rheinbrückstrasse SpRh ist für Wohnen, mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und Verkaufsnutzung bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort bestimmt. Sie bezweckt die Aufwertung und Neugestaltung des Brückenkopfs der historischen, wertvollen Rheinbrücke.

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

³ Für den Gestaltungsplan gelten folgende Umsetzungskriterien:

- Die massvolle Verdichtung und Aufwertung kann bei bestehenden Gebäuden und unüberbauten Flächen mit Ersatz-, Um- und Neubauten erfolgen.
- Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Das Gebiet Brückenkopf und Rheinbrückstrasse ist durch Gestaltung der Strassenräume und Vorplätze aufzuwerten.
- In Bezug auf die Masswerte und Zonenvorschriften gelten die Bestimmungen der Dorfzone analog.

⁴ Für die Beurteilung der ortsbildlichen und architektonischen Qualitäten der Bauvorhaben ist eine Fachkommission einzusetzen. Diese setzt sich aus Sachverständigen der Architektur und des Ortsbildschutzes zusammen. Die Fachkommission beurteilt die Bauvorhaben gemäss den Kriterien von § 44 BNO (Ortsbildschutz). Die Bewilligungsbehörde ist an die Einschätzung der Fachkommission gebunden.

§ 12 Wohnzone 2 W2

Wohnzone 2
W2

¹ Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.) sind nicht zugelassen.

³ In der Wohnzone W2 sind Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und bis zu vier übereinander liegende Terrassenhäuser zulässig.

⁴ Bei Terrassenhäusern ist die maximal zulässige Gebäudelänge frei.

§ 13 Wohn- und Gewerbezone 2 WG2

Wohn- und
Gewerbezone 2
WG2

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt.

² In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten zulässig.

³ Öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.) und Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m² pro Standort sind nicht zulässig.

§ 14 Wohnzone 3 W3

Wohnzone 3
W3

¹ Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

² In der Wohnzone W3 sind Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

§ 15 Gewerbezone G

Gewerbezone
G

¹ Die Gewerbezone G ist für gewerbliche Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, deren Immissionen nur mässig störenden Einfluss auf das angrenzende Wohngebiet und die öffentlichen Bauten und Anlagen verursachen.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m² pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

§ 16 Industriezone Sisslerfeld IS

Industriezone
Sisslerfeld
IS

¹ Die Industriezone Sisslerfeld IS ist für Bauten und Anlagen von Grossgewerbe und Industrie, für Forschung und Entwicklung sowie zugehörige Dienstleistungs-, Büro- und Lagerbauten und dgl. bestimmt.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m² pro Standort;
- b) öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren und dgl.;
- c) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.);
- d) Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik;
- e) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes können bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

⁶ Die Grünflächenziffer beträgt 15 %, wobei die Spezialzone Bustelbach und die Freihaltezone Industrie nicht angerechnet werden dürfen.

⁷ Schutzbepflanzungen und Grünflächen sind nach einem mit dem Baugesuch einzureichendem Aussenraumkonzept mit standortheimischen Arten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass sie ökologische Trittstein- und Vernetzungsfunktionen erhalten.

⁸ Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen oder für Solaranlagen zu nutzen. Begrünte Dachflächen werden zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet.

⁹ Der Grenzabstand beträgt als Richtgrösse 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 6 m.

¹⁰ Gegenüber der angrenzenden Spezialzone Bustelbach und der Freihaltezone Industrie hat der Abstand für Hochbauten mindestens 10 m zu betragen.

¹¹ Neue und bestehende Betriebe in den Industriezonen Sisslerfeld haben Massnahmen zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu treffen. Grundlage für die Beurteilung bildet der Mobilitätsplan über die vier Gebietsgemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein, welcher von den Gemeinderäten in Zusammenarbeit mit Bauherrschaften, Grundeigentümern und Unternehmungen zu erarbeiten ist. Der Mobilitätsplan bezweckt, einen möglichst hohen Anteil des Verkehrsaufkommens im Gebiet durch den öffentlichen Verkehr sowie umweltverträgliche Verkehrsmittel zu bewältigen.

¹² Der Mobilitätsplan zeigt alle Massnahmen, die zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs, des Langsamverkehrs sowie kombinierter Mobilitätsformen getroffen werden. Er orientiert sich an folgenden Punkten:

- a) Bewirtschaftung aller Parkfelder in Abhängigkeit der Verkehrsbelastungen;
- b) Anreizsystem zur Benutzung des öffentlichen Verkehrs (Ökobonus, Beiträge an Abonnemente und dgl.);
- c) abgestufte Parkgebühren (abhängig von der Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Verkehr);
- d) organisatorische Massnahmen bei Schichtwechselzeiten, Mitfahrbörse, Carsharing und dgl.

¹³ Die Massnahmen gemäss Mobilitätsplan müssen in den ganzen Industriezonen Sisslerfeld spätestens dann umgesetzt werden, wenn 250 oder mehr Arbeitsplätze gegenüber dem Stand Ende 2012 neu geschaffen werden.

§ 17 Industriezone mit Restriktionen IR

Industriezone mit
Restriktionen
IR

¹ Die Industriezone mit Restriktionen IR unterscheidet sich von der Industriezone Sisslerfeld IS durch eine in Ausmass (§ 5 BNO) eingeschränkte industrielle Nutzung. Bauten haben sich gut in die Umgebung einzufügen.

² Mit Ausnahme der in § 5 dieser BNO aufgeführten Masswerte gelten die Bestimmungen der Industriezone Sisslerfeld IS.

³ Der Grünflächenanteil beträgt 25 %, wobei die Spezialzone Bustelbach und die Freihaltezone Industrie nicht angerechnet werden dürfen.

§ 18 Freihaltezone Industrie FI

Freihaltezone
Industrie
FI

¹ Die Freihaltezone Industrie bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels (Magerwiesen, Hecken und Feldgehölze). Bauten sind nicht zulässig.

² Dieser Grüngürtel soll

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

³ Um dem landschaftlichen Aspekt gerecht zu werden, ist die Zone entsprechend dem Baufortschritt in der angrenzenden Industriezone Sisslerfeld IS bzw. Industriezone mit Restriktionen IR mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat bestimmt im Rahmen der Baubewilligung die jeweils zu bepflanzende Fläche.

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

§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Zone
für öffentliche
Bauten und Anlagen
OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

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

Spezialzone
Bustelbach
(Baugebiet)
SpBu

§ 20 Spezialzone Bustelbach (Baugebiet) SpBu

¹ Die Spezialzone Bustelbach (Baugebiet) SpBu bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels. Bauten sind nicht zulässig.

² Dieser Grüngürtel 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.

⁶ 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 des angrenzenden Grundeigentums der Industriezonen.

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 21 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16, Art. 16a Abs. 1, 1^{bis} und 2 RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

§ 22 Bauten in der Landwirtschaftszone

Bauten in der
Landwirtschaftszone

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. 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.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.3 Schutzzonen

§ 23 Naturschutzzonen Kulturland

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen Kulturland dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten und Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen sowie Aufforstung nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen Kulturland ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten sind insbesondere das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausserhalb der bestehenden Wege dürfen Naturschutzzonen nur betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und Gemeinde bzw. Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzonen werden ausgeschieden:

	Darstellung im Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Naturschutzzone Bifang	rot	Nebeneinander verschiedenartiger Lebensräume (Lebensraummosaik)	Für die innerhalb der Naturschutzzone liegenden Magerwiesen, Hecken, Ufer- und Feldgehölze, Weiher und Tümpel gelten die Nutzungseinschränkungen für die jeweiligen Schutzzonen/-objekte.
Uferschutzzone	nicht dargestellt; Ausdehnung: beidseitiger 3 m breiter Streifen ab Grenze der Gewässerparzelle bzw. nicht vermarkten Grenzen ab Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand	Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen, einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation	Die Bachborde sind periodisch zu mähen Das Schnittgut ist abzuführen Keine Düngung Keine Beweidung
Magerwiese	gelb	Magere, artenreiche Heuwiese	Heuschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Düngung Keine Beweidung
Fromentalwiese	hellbraun	Artenreiche Heuwiese	Heu- und Emdschnitt Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni Keine Flüssigdünger Kein Stickstoff-Mineraldünger Beweidung nur im Herbst mit Rindern
Extensive Weide	hellbraun / dunkelbraun	Artenreiche Weide mit Hochstammbaumbestand	Keine Düngung Keine Dauerweide Keine Zufütterung Abgehende Bäume sind zu ersetzen

§ 24 Naturschutzzonen Wald

Naturschutzzonen
Wald

¹ Die Naturschutzzonen Wald dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ In den Naturschutzzonen Wald ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann.

⁴ Folgende Naturschutzzonen Wald werden ausgeschieden:

	<i>Darstellung im Kulturlandplan</i>	<i>Schutzziel</i>	<i>Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</i>
<i>Altholzinsel</i>	dunkelgrün schraffiert	Brut- und Nahrungsbiotop Artenvielfalt	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung
<i>Naturwaldgemäse Bestockung</i>	hellgrün schraffiert	Naturwaldgemäse Bestockung	Verjüngung ausschliesslich mit standortheimischen Baumarten Standortfremde Baumarten mittelfristig entfernen

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 25 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone dieser BNO.

³ Von den in Absatz 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten.

⁴ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Regenschutzdächer, Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

3.5 Spezialzonen

§ 26 Spezialzone Bustelbach (Kulturland)

Spezialzone
Bustelbach
(Kulturland)

¹ Die Spezialzone Bustelbach (Kulturland) bezweckt die Schaffung von Freiraum für das Anlegen eines naturnahen, landschaftlich wertvollen Grüngürtels. Bauten sind nicht zulässig.

² 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.

³ 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.

⁴ Soweit die Interessen der Anstösser dem Zweck der Zone nicht widersprechen, sind diese mit zu berücksichtigen. Die Gesamtfläche der Zone (Länge x 20 m) muss dabei gewährleistet bleiben.

⁵ Solange die Zone nicht renaturiert ist, hat sie der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen.

3.6 Schutzobjekte

§ 27 Naturobjekte

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen- / Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Im Baugebiet / Kulturland werden folgende Naturobjekte ausgeschieden:

Hecke / Ufer- und
Feldgehölz

Darstellung im Bauzonen- / Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
hellgrün (Pufferstreifen 3m breit um die Hecke im Plan nicht darge- stellt)	Brut- und Nahrungs- biotop Gliederung der Land- schaft Trittstein und Vernet- zungselement Windschutz Artenreichtum	Struktur erhalten Periodisch zurückschneiden/verjüngen Im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen Teilweise Artenzusammensetzung verbes- sern Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung

Weiher / Tümpel

Geologische
Besonderheit
(Sandsteinfels)

Darstellung im Bauzonen- / Kulturlandplan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
		Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens Die entlang der Eisenbahn ausgewiesenen Objekte werden gemäss Pflegeplan der SBB unterhalten.
blau 19 Stück: - 6 beim Kraftwerk - 1 Monte Christo - 3 entl. Bustelbach - 4 Bifang - 5 Seematt	Laich-, Brut- und Nahrungsbiotop Trittstein und Vernetzungselement	Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren Vorgelagerter, extensiv bewirtschafteter Krautsaum von 3 m Breite (Pufferstreifen) Keine Beweidung Keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
violettes Dreieck mit Punkt	Erhalt	In Ausprägung und Struktur zu erhalten Kein Entfernen Keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und dergleichen

§ 28 Gebäude mit Substanzschutz

Gebäude mit
Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 29 Kulturobjekte

Kulturobjekte

Die bezeichneten und nachfolgend aufgeführten und Kulturobjekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Es sind dies:

Objekt	Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Kurzinventar
Kultur- objekt	violettes Quadrat		
	"K1" ✓	Ref. Kirche, 1927, Gartenstrasse 9	901
	"K2" ✓	Gasthof "Zum Adler", um 1740 ?, Zürcherstrasse 1	902
	"K3" ✓	Bauernhaus, um 1830 / 40 ? mit älterem Bestand, Schaffhauserstrasse 2	903
	"K4" ✓	Bauernhaus, um 1840, Gartenstrasse 3	904 A
	"K5" ✓	Bauernhaus, 1789, Gartenstrasse 1	904 B
	"K6" ✓	Wohnhaus, 1803, Schaffhauserstrasse 10	904 C
	"K7" ✓	Bauernhaus, um 1830 / 40, Zürcherstrasse 34	905
	"K8" ✓	sog. Schönauerkreuz, 1600 (Duplikat), Ecke Schönaustrasse / Rheinbrückstrasse	
	"K9" ✓	Friedhofkreuz, 19 Jh. ?, Friedhof	907 A

Objekt	Bezeichnung im Plan	Beschreibung, Ortsbezeichnung	Objekt - Nr. im Kurzinventar
	"K10" /	Wegkreuz, 1960 (Sockel 1840), Langackerstrasse / Bäumliackerstrasse	907 B
	"K11" /	Wegkreuz, 1867, Münchwilerstrasse / Sportplatzweg	907 C
	"K12" /	Wegkreuz, 20. Jh., Rütistrasse	907 D
	"K13"	2 Glocken der alten röm.-kath. Pfarrkirche, 1835, 1911, Schulstrasse 6	908
	"K14" /	Brunnen beim Zollhaus, 1889, Rheinbrückstrasse	909 A
	"K15" /	Brunnen, 18. Jh., Schaffhauserstrasse, bei Restaurant "Bäckerei"	909 B
Denkmal- schutz- objekt (orientie- rend)	rotes Quadrat		
	"D1"	sog. Schönauerkreuz, 1600, Brückenkopf alte Rheinbrücke	1
	"D2"	sog. Schönauerkreuz, 1600, Schönaustrasse / Novartis-Areal	2
	"D3"	Wirtsschild "Zum Adler", Mitte 18. Jh., Zürcherstrasse 1	3
	"D4"	Rheinbrücke auf schweizerischem Hoheitsgebiet, 1570 / 1700, Rheinbrücke Stein - Bad Säkingen	4

4 DEFINITIONEN

4.1 Gewerbe

§ 30 Gewerbe

Gewerbe

¹ Als nicht störend 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.

² 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 nicht als mässig sondern als stark störend.

4.2 Abstände

§ 31 Kleinbauten

Kleinbauten

Einstellräume von maximal 40 m² 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.

Gemeinde- und
Privatstrassen

§ 32 Gemeinde- und Privatstrassen

Sofern keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen, gelten entlang von Gemeinde- und Privatstrassen folgende Strassenabstände:

- a) an die Grenze für Parkplätze
- b) 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 1.80 m Höhe und für Böschungen

Kulturland

§ 33 Kulturland

¹ Gegenüber dem Bauzonenrand gelten folgende Abstände:

- a) 2 m für Gebäude
- b) 60 cm für Einfriedigungen und Stützmauern bis 2.40 m; der Mindestabstand vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 2.40 m ist

² Abstände gegenüber dem Bauzonenrand können in Ausnahmefällen reduziert werden. Entspricht der Bauzonenrand einer Parzellengrenze, so ist für Gebäude der zonengemässe Abstand einzuhalten.

5 BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Baureife und Erschliessung

Hochwasserge-
fährdetes Gebiet

§ 34 Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt für diesen Standort die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. In der Regel sind sie auf das hundertjährige Hochwasser HQ₁₀₀ auszurichten.

² Als massgebliche Projektierungs- und Überflutungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenhinweiskarte, der aktuelle Stand der Gefahrenkarte und des Ereigniskatasters sowie die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann sie weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

§ 35 *Benützung von Privateigentum*

*Benützung
von Privateigentum*

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

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 36 *Allgemeine Anforderungen*

*Allgemeine
Anforderungen*

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Erdbeben, Hochwassern, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren.

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

§ 37 *Rationelle Energienutzung*

*Rationelle
Energienutzung*

¹ Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie auf die Möglichkeit der Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind bereits bei der Planung geeignete Massnahmen vorzusehen. Die Gemeinde als Energiestadt bietet deshalb eine dem Objekt entsprechende Energieberatung an und kann Förderbeiträge leisten.

² Auf Einzelfeuerungsanlagen soll verzichtet werden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder mit zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

³ Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

⁴ Der Charakter der Gebäude und die schutzwürdige Bausubstanz sind angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Wohnhygiene

§ 38 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.

§ 39 Raummasse / Fenstergrösse / Nebenräume

Raummasse /
Fenstergrösse /
Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse

a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumhöhe: bei Vollgeschoss mind. 2.30 m
bei Dachgeschoss mind. 2.30 m auf
mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche mind. $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche
(die Fenster müssen direkt ins Freie
führen)
- Dachflächen- Bei Dachflächenfenstern kann die Fenster-
fenster: fläche (Lüftungsöffnung) bis auf $\frac{1}{15}$ der
anrechenbaren Bodenflächen reduziert
werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum: pro Wohnung mind. 4 m²
(im Estrich oder auf dem gleichen
Geschoss wie die Wohnung)
- Keller: für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

³ In der Dorfzone kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 40 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

§ 41 Velos, Kinderwagen

Velos / Kinderwagen

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

§ 42 Spielplätze

Spielplätze

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

² 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.

³ Bei Mehrfamilienhäusern von mehr als acht Wohnungen sind ein gedeckter Kinderspielplatz und ein Gemeinschaftsraum für Freizeitbeschäftigung zu schaffen. Diese Anlagen müssen auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezuges benützbar sein.

§ 43 Sicherheit im öffentlichen Raum

Sicherheit im öffentlichen Raum

¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6 SCHUTZVORSCHRIFTEN

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 44 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

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

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

² 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.

§ 45 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Antennen /
Parabolspiegel /
Solaranlagen

¹ Antennen / Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Für diese Anlagen ist eine dezente, dem Hintergrund angepasste Farbgebung zu wählen. Sie dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und sind in der Regel auf der strassenabgewandten Seite zu erstellen.

² Bei guter Einpassung sind Solaranlagen zulässig.

§ 46 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Aussenraum- und
Umgebungsgestal-
tung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch (äussere Gestalt der Erde und deren Veränderungen) 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.

² 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.

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

§ 47 Materialablagerungen

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in den Zonen D, K, WG, IS, IR, OeBA bewilligt werden.

² 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

§ 48 Einwirkungen

Einwirkungen

¹ 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.

² 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.

³ Es sind alle 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.

§ 49 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

§ 50 Zuständigkeit

Zuständigkeit

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

² Der Entscheid über Baugesuche kann an die Bauverwaltung übertragen werden. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

§ 51 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.

§ 52 Vollzugsrichtlinien

Vollzugsrichtlinien

Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte erlassen.

8 SCHLUSS- UND ÜBERGANGS- BESTIMMUNG

§ 53 *Aufhebung bisherigen Rechts*

*Aufhebung
bisherigen Rechts*

Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben (Planungswerk mit Datum der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung):

- Bauzonenplan / Kulturlandplan vom 11. Dezember 1992
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan vom 9. Dezember 1994
- Bau- und Nutzungsordnung vom 10. Dezember 1999
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Rüchlig - Seematt vom 10. Juni 2005
- Teiländerung Bauzonenplan Rheinfels / Altes Schulhaus / Alter Werkhof vom 6. Juni 2008

Auftragsnummer	32.01.044
Verfasser	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Verfassungsdatum	Februar 2012
Druckdatum / -initialen	15.02.2012 / SG
Dateipfad / -name	I:\Planung\Stein\01\44\Planung\6_Genehmigung 2012\BNO_Stein_Revision Nutzungsplanung_Genehmigung_Februar2012.doc