

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität, Adressbildung entlang A12 und Hauptstrasse
- attraktive Frei- und Grünraumgestaltung inkl. Grünachsen
- attraktive Wegverbindungen für den Langsamverkehr vom Bahnhof Dürdingen Richtung Bonn/Schiffenensee, Birchhölzli und Balbertswil

Art. 36 Arbeitszone Bahnhof Nord (ABN)

a) Charakter und Nutzung

- 1 ~~Die Arbeitszone Bahnhof Nord ist für Industrie-, Gewerbe, Dienstleistungs- und Verwaltungstätigkeiten bestimmt. Das Industrie- und Gewerbegebiet Bahnhof Nord ist ein Umstrukturierungsgebiet. Für Umnutzungen und Umstrukturierungen im Sinne des Gemeinderichtplans Teil Bodennutzung werden Art und Masse der Nutzung im Nutzungsplanverfahren festgelegt (Zonennutzungsplan, Detailbebauungsplan).~~
- 2 ~~Die Weiterführung und Weiterentwicklung der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe ist garantiert.~~
- 2 Mit Zufahrt ab der Industriestrasse sind im Sektor D Park+Ride-Anlagen als Zwischen- oder Übergangsnutzung zugelassen.
- 3 Nicht zugelassen ist die Neuansiedlung folgender industriell-gewerblicher Nutzungen:
 - Betriebe mit starken Immissionen (Verkehr, Lärm, Luft oder Betrieb)
 - Materialaufbereitung und Produktion in den Bereichen Steine, Erden und Stahl
 - Entsorgungs- und Kompostieranlagen
 - Reine Lagerbauten und Lagerflächen
 - Grossverteiler / Logistikzentren
 - Detailhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m²
 - Garagen und Reparaturwerkstätten
- 4 ~~Die Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbebauten können Wohnungen für das Personal enthalten, soweit dessen dauernde Anwesenheit erforderlich ist. Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung der Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.~~

b) Masse

~~Für die Weiterführung und Entwicklung der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe gelten folgende baupolizeiliche Masse:~~

Gesamthöhe h:	20.00 m
Grenzabstand GA:	10.00 m (Erhöhung gemäss Art. 83 RPBR)
Baumassenziffer BMZ:	8.00
Überbauungsziffer ÜZ:	0.70 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)
Grünflächenziffer GZ:	0.15

Auf den Parzellen Nrn. 5323 und 6376 ist im Rahmen eines architektonisch hochwertigen Konzepts eine Baumassenziffer BMZ von 12.00 zugelassen.

~~Für die Parzelle Nr. 5306 ist bezüglich der baulichen Masse und der Grünfläche die Baubewilligung vom 23.06.2012 massgebend. Das darin definierte Gebäudevolumen darf weder überschritten noch in seiner Anordnung verändert werden. Massgebend ist die äusserste Gebäudehülle. Davon ausgenommen sind Veränderungen an offenen Gebäudeteilen (z.B. Vordächer) sowie geringfügige Bauten zur Verbesserung der Abladesituation.~~

c) Lärmempfindlichkeitsstufe

Im Sektor C gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III, im Sektor D die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.

5323 = Clemo 9475 m²
 6376 = " 5289 m²

d) Besondere Bestimmungen

- 4 ~~Es gelten die besonderen Bestimmungen für die Industrie- und Gewerbezone gemäss Art. 34 Abs. 4 PBR. Die geforderten Grünflächen sind im Wesentlichen zusammenhängend anzulegen. Sie sind zu begrünen und mit Sträuchern und hochstämmigen Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden. Sie sollen die Zone gliedern und dem Personal der Betriebe als Aufenthaltsbereich dienen. In Bezug auf die Grünfläche ist auf angrenzende Wohngebiete besondere Rücksicht zu nehmen. Bei – zum Zeitpunkt der Genehmigung dieses Reglements – in dieser Zone ansässigen Betrieben wird auf die Forderung nach Einhaltung der Grünflächenziffer verzichtet.~~
- 2 ~~Es gelten die Bestimmungen für den Perimeter mit obligatorischem Detailbebauungsplan Bahnhof Nord gemäss Art. 38 PBR.~~
- 3 ~~Die Ziele und Anforderungen des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes gemäss Art. 11 ff PBR sind zu berücksichtigen.~~

Art. 37 Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

1 Nutzung

Die Zonen von allgemeinem Interesse sind Gebäuden, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse vorbehalten.

2 ~~Masse~~

~~Soweit das Mass der Nutzung in den einzelnen ZAI noch nicht bestimmt ist, erfolgt dies zu gegebener Zeit im Verfahren zur Änderung des Zonennutzungsplans gemäss Art. 77 und 83 ff RPBG.~~

3 2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

4 3 Besondere Bestimmungen

~~Die Grösse und Gestaltung der Bauten sollen so gewählt werden, dass eine eventuelle nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Nachbargebiete möglichst gering gehalten werden kann.~~

A Gänsebergstrasse/Brunnenhof

B Wolfacker

Die Zonen der Schulhäuser Gänsebergstrasse, Brunnenhof und Wolfacker sind für Schulbauten, den dazugehörigen Sport-, Freizeit- und Kulturanlagen, Spielplätze und Mensa, den entsprechenden Nebenbauten sowie Sammelstellen, Wohnflächen für den Hauswartdienst und Parkplätze bestimmt.

Zone A Gänsebergstrasse/Brunnenhof

Gesamthöhe h:	15.70 m
Grenzabstand GA:	1/2 Gesamthöhe h, min. 4.00 m
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.35 (Erhöhung gemäss Art. 62 PBR)

Zone B Wolfacker

Gesamthöhe h:	17.00 m
Grenzabstand GA:	1/2 h, min 4.00 m

M Kirche

Die Zone ist für Kirche und Pfarrhaus sowie dazugehörige Kleinbauten bestimmt.

Bauweise	offen
Geschossflächenziffer GFZo:	1.10
Geschossflächenziffer GFZu:	0.60
Überbauungsziffer ÜZ:	0.60
Gesamthöhe h:	17.00 m, Parz. 4186 Kirche 60.00 m
Grenzabstand GA:	½ h, min. 4.00 m

Die unterirdische Geschossfläche ist ausschliesslich reserviert für Nebennutzflächen und Parkierung. Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

N Chlempaholz

Die Zone ist für ein Jugendheim (Pfadiheim) mit dazugehörigen Nebenbauten und Ausanlagen bestimmt. Der dauerhafte Aufenthalt zu Wohnzwecken ist nicht gestattet.

Gesamthöhe h:	10.00 m
Gebäuelänge GL:	25.00 m
Grenzabstand GA:	4.00 m
Bauvolumen oberirdisch:	max. 2'000 m ³

Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

In Anwendung von Art. 16 NISV ist entlang der Bahnlinie für Orte mit empfindlicher Nutzung (Art. 3 Abs. 3 NISV) die Einhaltung der Anlagegrenzwerte gemäss Anhang 1 NISV durch planerische oder bauliche Massnahmen sicherzustellen.

Art. 38 Perimeter mit obligatorischen Detailbebauungsplänen I Bahnhof Nord (Sektoren A, B, C, D, E)

a) Zweck Ziel

Das Gebiet Bahnhof Nord ist ein Umstrukturierungsgebiet gemäss Gemeinderichtplan Teil Bodennutzung. Die Pflicht zur Detailbebauungsplanung Der Die Detailbebauungsplanpläne bezwecken:

- die Sicherstellung der quartierübergreifenden Langsamverkehrsverbindungen
- die Sicherstellung sowie die koordinierte Planung und Realisierung der Erschliessungsanlagen
- eine Identität stiftende Gestaltung der zentralen Verkehrsachsen
- eine bezüglich Nutzung und Gestaltung abgestimmte Umstrukturierung-Entwicklung
- eine qualitativ gute Vernetzung unter den benachbarten Sektoren innerhalb bzw. mit den benachbarten Quartieren ausserhalb des Perimeters Bahnhof Nord

b) Art und Mass der Nutzung

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Nutzungszone.

Die geschlossene Bauweise ist möglich.

c) Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Empfindlichkeitsstufe richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Nutzungszone.

A = Düringen Plus
 B = " " + Hägliweg
 C = von Mülerei
 D = Ziegelerei + Spessag

d) Obligatorischer Detailbebauungsplan

~~Für Bauten und Anlagen für Neu-, Um und Ausbauten von ansässigen Betrieben in den Sektoren C und D ist kein obligatorischer Detailbebauungsplan erforderlich.~~

~~1 Für die Sektoren A, B und E (Mischzone Bahnhof Nord) gilt die Pflicht zur Erstellung von Detailbebauungsplänen gemäss Art. 52 RPBG.~~

~~2 Für die Sektoren C und D gilt die Pflicht zur Erstellung von Detailbebauungsplänen in folgenden Fällen:~~

~~— Umnutzungen und Umstrukturierungen im Sinne des Gemeinderichtplans Teil Bodennutzung~~

~~— Bauvorhaben mit relevantem Einfluss auf die räumliche Entwicklung im gesamten Perimeter und in den einzelnen Sektoren.~~

~~Bestehen über die räumliche Relevanz eines Baugesuchs Zweifel, wird eine Voranfrage bei der zuständigen Gemeindebehörde empfohlen.~~

~~Für die einzelnen Sektoren können unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäss Abs. e-g separate Detailbebauungspläne erstellt werden. Mit Zustimmung der Gemeindebehörde ist zudem eine zweckmässige Aufteilung eines Sektors in mehrere Detailbebauungspläne möglich.~~

e) Grundsätze Erschliessung (siehe Planskizze)

- 1 Die Haupteerschliessung des Perimeters Bahnhof Nord für den motorisierten Personen- und Güterverkehr erfolgt vom A12-Anschluss aus über die Industriestrasse.
- 2 Bonnstrasse Süd, Hägliweg West und Haltaweg werden möglichst weitgehend für den motorisierten Verkehr abgewertet und entlastet.
- 3 Der Knoten Industriestrasse/Bonnstrasse wird saniert und als markanter Punkt der Quartierserschliessung gestaltet.
- 4 Auf oder entlang der Bonnstrasse wird eine attraktiv und prägnant gestaltete Langsamverkehrsverbindung erstellt.
- 5 Die Verbindung Bahnhof/Ortskern-Haltaweg-Düringenbach-Rächholderberg wird für den Langsamverkehr aufgewertet.
- 6 Zwischen der Bahnunterführung und der Toggelilochbrücke ist eine durchgehende, attraktive Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen (~~übergeordnete Route gemäss Richtplan Verkehr~~).
- 7 ~~Zwecks verbesserter Anbindung der nordseitigen Entwicklungsgebiete an Bahnhof und Ortskern sind für den Langsamverkehr zusätzlich zur bestehenden Bahnunterführung weitere Verbindungsoptionen mit entsprechenden Freihaltebereichen sicher zu stellen~~
- 8 Bezüglich Parkierung gelten die Bestimmungen gemäss Art. 68 PBR und das Parkplatzreglement.

f) Grundsätze Gestaltung (siehe Planskizze)

- 1 Die städtebaulich relevanten Strassenräume werden nach einem Gesamtkonzept gestaltet (~~Bereiche Strassenraumgestaltung gemäss Planskizze~~). Das Konzept wird durch die Gemeinde erarbeitet. Der notwendige Platzbedarf ist zu gewährleisten.
- 2 Entlang der Bahnlinie wird ein städtebaulich prägnantes Gesamterscheinungsbild angestrebt.
- 3 Charakteristische Bebauungs- und Freiraumstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

g) Grundsätze Umweltvorsorge und Energie

Bezüglich Versickerung von Sauberwasser gelten die Bestimmungen gemäss Art. 75 PBR

sowie die Vorgaben aus der generellen Entwässerungsplanung (GEP).

- 4 Für den gesamten Perimeter Bahnhof Nord wird die Einführung eines Wärmeverbunds geprüft. Falls dieser Wärmeverbund zustande kommt, besteht gemäss kantonalem Energiegesetz für Neubauten die Anschlusspflicht.
 - 5 Die Anschlusspflicht besteht nicht, falls der Energiebedarf aus erneuerbaren Energien oder durch Abwärmenutzung gedeckt wird.
- h) Besondere Bestimmungen Sektor A *Düringen Plus*
- Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:
- Die Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie die Verträglichkeit mit den an- und umliegenden Verkehrsanlagen und den industriell-gewerblichen Nutzungen sind sicherzustellen.
 - Die Verbindung zwischen Ostausgang der Bahnunterführung Süd (~~siehe Planskizze, Option-Alternativverbindung~~) und Bonnstrasse ist als gut ablesbare, attraktiv gestaltete Langsamverkehrsachse zu realisieren.
 - Mit einem Aussenraumkonzept über den gesamten Sektor A sind qualitativ hochstehende, nutzbare Aussenräume sicherzustellen.
- i) Besondere Bestimmungen Sektor B *Düringen Plus + Hägliweg*
- Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:
- Die Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie die Verträglichkeit mit den an- und umliegenden Verkehrsanlagen und den industriell-gewerblichen Nutzungen sind sicherzustellen.
 - Entweder mit dem Sektor A oder dem Sektor C abgestimmte Erschliessung
- j) Besondere Bestimmungen Sektor C *von Mülener / Kleno*
- Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:
- Die Gewährleistung einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie die Verträglichkeit mit den an- und umliegenden Verkehrsanlagen und den industriell-gewerblichen Nutzungen sind sicherzustellen.
 - Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt vorwiegend ab der Industriestrasse. Die Benutzung der Bonnstrasse Süd ist auf ein Minimum zu beschränken. ?
 - Neue Zufahrtsstrassen sind mit dem Sektor B sowie sektorintern unter den verschiedenen Betriebsarealen zu koordinieren. ?
- k) Besondere Bestimmungen Sektor D *Zigelei + Spesag*
- Spezielle Anforderungen an den Detailbebauungsplan:
- Die Erschliessung für den Motorfahrzeugverkehr erfolgt vorwiegend ab der Industriestrasse ~~und dem Hägliweg Ost~~. Die Benutzung der Bonnstrasse Süd und des Hägliwegs West ist auf ein Minimum zu beschränken.
 - Erhaltung des ehemaligen Direktionsgebäudes mit Umschwung
 - Die genaue Lage einer neuen Gebietserschliessung des Sektors D ist im Rahmen des zukünftigen Detailbebauungsplans in einer eigenen Verkehrsstudie abzuklären. ?
- l) Besondere Bestimmungen Sektor E
- 1 Für Umnutzungen und Umstrukturierungen gilt:
 - Die prägnante Bebauungs- und Freiraumstruktur ist zu erhalten und als attraktiver Bahnhofsausgang Nord aufzuwerten.
 - Innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen sind die Weiterführung der Wohnnutzung und die Umnutzung in Büro-, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbeflächen gestattet.
 - Niedrige An- und Neubauten sind grundsätzlich zugelassen, sofern sie der Wohnnutzung