

Bauordnung

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

vom 1. September 1988

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen		
I. Rechtsgrundlagen		
Rechtsquellen		
1. Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	1	4
2. Bedingungen und Auflagen	2	4
II. Geltungsbereich		
Grundsatz	3	4 - 5
Bauten nach altem Recht	4	5
Ausnahmebewilligungen	5	8
III. Rechtsschutz		
Rechtsbelehrung und Auskunft	6	5
Rechtsmittel	7	5
Baubeschränkungen	8	5
B. Allgemeine Bauvorschriften		
I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		
Grundsatz	9	5
Besondere Schutzmassnahmen	10	5
Schutz des Baumbestandes	11	5 - 6
Geschützte Objekte	12	6
Unterhalt	13	6
Terrainveränderungen	14	6
Lager- und Ablagerungsplätze	15	6
	16 ^b	6
II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt		
Grundsatz	17	6
III. Stellung der Bauten		
Grenz- und Gebäudeabstand		
1. Allgemeines	18	6
2. Ausnahmen		
a) vorspringende Gebäudeteile	19	7
b) An- und Nebenbauten	20	7
c) gestaffelte Fassaden	21	7
d) unterirdische Gebäudeteile	21a	7
e) Abstellplätze	21b	7
IV. Baudichte und Gebäudehöhe		
Baudichte	22	7 - 8
Gebäudehöhe, Geschosszahl	23	8
V. Abstellplätze und Kinderspielplätze		
Abstellplätze	24	8
Kinderspielplätze	25	8

C. Nutzungsordnung

I. Allgemeines

Planungsinstrumente	26	8 - 9
---------------------	----	-------

II. Zonenplan

Zonenarten	27	9
Änderung und Ergänzung	28	9

III. Zonenvorschriften

Kernzonen

1. Grundsatz	29	9
2. Besondere Vorschriften Kernzone I	30	9 - 10
3. Besondere Vorschriften Kernzonen II und III		
a) zulässige Ausnützungsziffer	31	10
b) zulässige Geschosshöhe	32	10
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33	10

Sonderzonen RhyTech-Quartier

1. Grundsatz	33a	10
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Baudichte	33b	10 - 11
b) zulässige Gebäudehöhen	33c	11
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33d	11

Sonderzonen Ebni

1. Grundsatz	33e	11
2. Quartierplanpflicht	33f	11
3. Besondere Vorschriften	33g	12

Wohn- und Gewerbezone

1. Grundsatz	34	12
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Ausnützungsziffern	35	12
b) zulässige Geschosshöhen	36	12
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	37	13

Wohnzonen

1. Grundsatz	38	13
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Ausnützungsziffern	39	13
b) zulässige Geschosshöhen	40	13
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	41	13
3. Gewerbliche Anlagen	42	13

Gewerbezone

1. Grundsatz	43	13
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Gebäudehöhen	44	14
b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	45	14

Industriezone

1. Grundsatz	46	14
2. Besondere Bauvorschriften		
a) zulässige Gebäudehöhen	47	14
b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	48	14
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	49	14

Landwirtschaftszone

	50	15
--	----	----

Gewässer und Gewässerräume

	51	15
--	----	----

Freihaltezone

	52	15
--	----	----

Grundwasserschutz

	53	15
--	----	----

Naturschutz

	54	15
--	----	----

Archäologische Fundstellen	55	15
Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	56	15
Quartierplangebiet	57	16
Wald	58	16
 IV. Richtplanung		
Zweck und Inhalt	59	16
 D. Die Überbauungsordnung		
I. Baulinien und Waldabstandslinien	60 ⁷	16
II. Quartierplan		
Aufstellung und Änderung		
1. Der amtliche Quartierplan	61	16
2. Der private Quartierplan	62	16
3. Höhere Ausnützung	63	16
 E. Die Baulanderschliessung		
I. Allgemeines		
Baureife	64	17
Vorzeitige Erschliessung	65	17
II. Beitragspflicht		
Grundsatz, Beitragsverordnung	66	17
 F. Verschiedene Bestimmungen		
I. Baubewilligung		
Allgemeines	67	17
	68 ⁷	17
	69 ⁷	17
II. Baukontrollen		
Arten	70	17
III. Vollzug		
Vollzugsinstanz	71	17
Strafbestimmungen	72	17
IV. Inkrafttreten		
Grundsatz	73	18
	77	18
Zuweisung zu den Zonen	78	18

Bauordnung

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

vom 1. September 1988

*Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt,
aufgrund des*

- Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)¹
- Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964²
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911³
- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980⁴
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968⁵

die folgende Bauordnung⁶:

Ihr Ziel ist

- eine zweckmässige Nutzung des Bodens
- eine geordnete Besiedlung
- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die rationelle Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

A. Allgemeine Bestimmungen

I. Rechtsgrundlagen

Art. 1

Rechtsquellen 1.
Rechtssätze von
Bund, Kanton und
Gemeinde

¹Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

²Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt folgende Vorschriften:

- die Bauordnung mit dem Zonenplan
- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes²
- übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes⁴

Art. 2

2. Bedingungen
und Auflagen

¹Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

²Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

II. Geltungsbereich

Art. 3

Grundsatz

¹Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

²Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.

Bauten nach
altem Recht

Art. 5

Gesuche um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des Baugesetzes sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.⁷

Ausnahmegewilligungen

III. Rechtsschutz

Art. 6

¹Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.

Rechtsbelehrung
und Auskunft

²Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

Art. 7

¹Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

Rechtsmittel

²Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.

³Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.

Art. 8

Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in Bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

Baubeschränkungen

B. Allgemeine Bauvorschriften

I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 9

Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Umgebungsgestaltung.

Grundsatz

Art. 10

¹Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

Besondere
Schutzmassnahmen

²Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.

Art. 11

¹Der Baumbestand im Baugebiet ist wenn immer möglich zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen.

Schutz des
Baumbestandes

²Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

³Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

Art. 12

Geschützte Objekte

¹Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen.

²Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 13

Unterhalt

¹Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.

²Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 14

Terrainveränderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.

Art. 15

Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 16⁸

II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt

Art. 17

Grundsatz

¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes² über die Bauten.

²Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

³Für die Lärmimmissionen gilt der Plan der Empfindlichkeitsstufen (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986⁹).

III. Stellung der Bauten

Art. 18

Grenz- und Gebäudeabstand
1. Allgemeines

¹Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.

²Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.

³Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.⁷

⁴Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

⁵Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

⁶Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

⁷Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden.

Art. 19

¹Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.20 m ab äusserster Gebäudeflucht gemessen zulässig.

2. Ausnahmen a)
vorspringen-de
Gebäudeteile

²Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten wie Erker und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.

³Der baugesetzliche Minimalabstand von 2.50 m ist in allen Fällen einzuhalten.

Art. 20

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m² ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbe Zwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.

b) An- und
Nebenbauten

Art. 21

Bei gestaffelten Fassaden reduziert sich der Grenzabstand um 30 % der Rückversetzung, jedoch höchstens um 1 m, sofern die in der Flucht des vorgeschriebenen Grenzabstandes liegende Fassade nicht mehr als 1/4 der Gesamtlänge beträgt.

c) gestaffelte Fas-
saden

Art. 21a⁷

Unterirdische Gebäudeteile von Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Kellerräumen, Lagerräumen und dergleichen, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, können an die Grenze gestellt werden.

d) unterirdische
Gebäudeteile

Art. 21b⁷

Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

e) Abstellplätze

IV. Baudichte und Gebäudehöhe**Art. 22**

¹Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.

Baudichte

²Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

³Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Wandquerschnitte, wobei die Aussenwände maximal zu 25 cm angerechnet werden.¹⁰ Hiervon werden nicht angerechnet: Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m² nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.⁷ Bei Geschosshöhen über 4.50 m werden die entsprechenden Flächen doppelt angerechnet.

⁴Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hiervon werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

⁵Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Art. 23

Gebäudehöhe,
Geschosszahl

¹In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen.¹⁷ Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.

²Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.

³Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn

- ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder
- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.

⁴Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

⁵In den Gewerbebezonen und den Industriezonen wird die Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen sind Steildächer, sofern der First die Gebäudehöhe nicht mehr als 2.00 m übersteigt und mindestens 2.00 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt sowie technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.¹⁷

⁶Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.¹⁷

V. Abstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 24

Abstellplätze

¹Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenutzer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

²Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.

³Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).

Art. 25

Kinderspielplätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Spielflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen.

C. Nutzungsordnung

I. Allgemeines

Art. 26

Planungsinstrumente

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:

- Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien
- Quartierpläne

II. Zonenplan

Art. 27

¹Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Zonenarten

Kernzone I	K I
Kernzone II	K II
Kernzone III	K III
Sonderzone RhyTech-Quartier A ¹⁸	SRA
Sonderzone RhyTech-Quartier B ¹⁸	SRB
Sonderzone Ebni A ²¹	SEA
Sonderzone Ebni B ²¹	SEB
Sonderzone Ebni C ²¹	SEC
Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone I	W I
Wohnzone II	W II
Wohnzone III	W III
Wohnzone IV	W IV
Gewerbezone I ¹⁷	G I
Gewerbezone II ¹⁷	G II
Industriezone I	I I
Industriezone II	I II
Industriezone III	I III
Industriezone IV	I IV ¹¹
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Landwirtschaftszone	Lw
Gewässer	Gw
Freihaltezone	Fh
Strassen und Wege	
Bahnareal	

²Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 28

Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.

Änderung und Ergänzung

III. Zonenvorschriften

Art. 29

¹Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Kernzonen
1. Grundsatz

²Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.

³Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.

⁴Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

⁵Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.

2. Besondere
Vorschriften
Kernzone I

Art. 30

¹Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben.

²Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.

Art. 31

3. Besondere
Vorschriften
Kernzonen II und
III

¹Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9.

²Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnützungsziffer um 0.4 erhöht werden.

a) Zulässige Aus-
nützungsziffer

Art. 32

¹In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

b) Zulässige Ge-
schosszahl

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 33

c) Grenzabstand,
Gebäudeabstand

¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.⁷

Art. 33a¹⁸

Sonderzonen
RhyTech-Quartier
1. Grundsatz

¹Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

²Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

³Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG² dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Umbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

⁴Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gebäudehöhe
- Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsart und Anordnung
- Aussen- und Freiraumgestaltung
- Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Umweltaspekte
- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

Art. 33b¹⁸

¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:

- 19'500 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- 9'000 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

2. Besondere Vorschriften
a) Zulässige Bau-
dichte

²Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 38'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 18'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

³Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

⁴Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

⁵In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m² Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

⁶Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m² öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

Art. 33c¹⁸

¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

b) Zulässige Gebäudehöhen

²Die Gebäudehöhe kann im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B
- bis auf 80.00 m für ein Gebäude und bis auf 60.00 m für ein weiteres Gebäude innerhalb der überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser

³In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das gewachsene Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

Art. 33d¹⁸

¹Der Grenzabstand muss, gemessen ab äusserstem Bauteil, mindestens 2.50 m betragen. Der Gebäudeabstand muss mindestens 5.00 m betragen.

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

Art. 33e²¹

¹Die Sonderzonen bezwecken die Neu- und Weiterentwicklung sowie die freiraumplanerische und architektonische Aufwertung für das Gebiet Ebni. Sie ermöglichen auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.

Sonderzonen Ebni
1. Grundsatz

²In den Sonderzonen Ebni sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.

³Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.

2. Quartierplan-
pflicht**Art. 33f²¹**

¹In den Sonderzonen Ebni sind wesentliche bewilligungspflichtige Vorkehren nur im Rahmen eines oder mehrerer Quartierpläne gestattet. Untergeordnete Massnahmen wie Fassadensanierungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Bauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung und energetische Verbesserungen sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird.

²Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über:

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe
- Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsart und Anordnung
- Grünraum- und Freiraumgestaltung
- Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Umweltaspekte
- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze

Art. 33g²¹3. Besondere
Vorschriften

¹In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:

- 4.8 m³/m² in der Sonderzone Ebni A
- 11.2 m³/m² in der Sonderzone Ebni B
- 6.6 m³/m² in der Sonderzone Ebni C

²Es gelten folgende Masse:

- a) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil. Grenzabstand gegenüber den Grundstücken der SBB (Bahngelände): mindestens 4.00 m.
- b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

³Bauten von mehr als 25.00 m Höhe dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt.

⁵Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.

⁶In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare und ökologisch wertvolle Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m² anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

Art. 34Wohn- und Ge-
werbezone
1. Grundsatz

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

²Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 352. Besondere
Vorschriften
a) Zulässige Aus-
nützungsziffern

¹Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6.

²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnützungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.

Art. 36

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

b) Zulässige Geschosszahlen

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 37

¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten
- 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.⁷

Art. 38

Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.

Wohnzonen
1. Grundsatz

Art. 39

¹In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:

2. Besondere Vorschriften
a) Zulässige Ausnützungsziffern

- 0.4 in der Wohnzone I
- 0.5 in der Wohnzone II
- 0.6 in der Wohnzone III
- 0.8 in der Wohnzone IV

²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.

Art. 40

¹In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:

b) Zulässige Geschosszahlen

- 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II
- 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III
- 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosszahlen im Rahmen von Quartierplänen in den Wohnzonen II um eins, in den Wohnzonen III und IV um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 41

¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten.
- 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.⁷

Art. 42

Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst werden.

3. Gewerbliche Anlagen

Art. 43

Gewerbezone
1. Grundsatz

¹In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.¹²

²Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 44

2. Besondere
Vorschriften
a) Zulässige
Gebäudehöhen

¹In den Gewerbezeiten darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:¹⁷

- 18.00 m in der Gewerbezone I
- 15.00 m in der Gewerbezone II

²Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.¹⁷

Art. 45

b) Grenzabstand,
Gebäudeabstand

¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.¹⁷

²Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.¹⁷

³Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.¹⁷

Art. 46

Industriezeiten,
1. Grundsatz

¹Die Industriezeiten sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezeiten III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen.^{11, 12}

²Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 47^{18a}

2. Besondere
Bauvorschriften
a) Zulässige Ge-
bäudehöhen

¹In den Industriezeiten darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- 20.00 m in den Industriezeiten I und II
- 15.00 m in der Industriezone III und IV¹¹

²In der Industriezone II und IV¹¹ sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

³Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezeiten I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezeiten III und IV bis auf 25.00 m und in der überlagernden Zone "Bereich für Hochregallager" auf 40.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.^{17, 18a}

Art. 48

b) Grenzabstand,
Gebäudeabstand

¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezeiten I und II
- 4.00 m in der Industriezone III und IV.¹¹

²Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.¹⁷

Art. 49

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes² für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.⁷

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 50

¹In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung unentbehrlich sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.⁷

Landwirtschaftszone

²Die Landschaft ist in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

Art. 51²⁰

¹Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

Gewässer und Gewässerräume

²Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.

³Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.

⁴Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.

⁵Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.

Art. 51a^{18a, 20}

...

Art. 52

¹In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.

Freihaltezone

²Im Bereich des Rheinfallbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine einwandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Art. 53

Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserefassung. Im Einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements¹³.

Grundwasserschutz

Art. 54

Die Nutzungsüberlagerung Naturschutz dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In diesen Gebieten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die diese Zielsetzung gefährden. Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Schutzziele, Schutzmassnahmen sowie Pflege und Entwicklungsmassnahmen sind im Naturschutzinventar¹⁴ enthalten.

Naturschutz

Art. 55

Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.

Archäologische Fundstellen

Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	Art. 56 Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.
Quartierplangebiet	Art. 57 In Quartierplangebieten ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.
Wald	Art. 58 Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

IV. Richtplanung

Zweck und Inhalt	Art. 59 ¹ Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne. ² Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt. ³ Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. ⁴ Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.
------------------	--

D. Die Überbauungsordnung

I. Baulinien und Waldabstandslinien

Art. 60⁷

II. Quartierplan

Aufstellung und Änderung 1. Der amtliche Quartierplan	Art. 61 ¹ Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören. ² Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen. ³ Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.
2. Der private Quartierplan	Art. 62 ¹ Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne. ² Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekanntzugeben.
3. Höhere Ausnützung	Art. 63 Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnützungsziffern erhöht werden, sofern - gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung und eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird sowie den Benützern aus der Überbauung erhebliche Vorteile erwachsen und - eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird.

E. Die Baulanderschliessung

I. Allgemeines

Art. 64

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971¹⁵ erschlossen ist.

Baureife

Art. 65

Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.

Vorzeitige Erschliessung

II. Beitragspflicht

Art. 66

Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes² sowie nach den gestützt darauf erlassenen Vorschriften der Gemeinde.

Grundsatz, Beitragsverordnung

F. Verschiedene Bestimmungen

I. Baubewilligung

Art. 67

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes².

Allgemeines

Art. 68⁷

Art. 69⁷

II. Baukontrollen

Art. 70

Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

Arten

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes
- b) die Haus- und Grundstückkanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde
- c) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage
- d) die Vollendung des Rohbaus
- e) die Bezugsbereitschaft
- f) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes.

III. Vollzug

Art. 71

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Vollzugsinstanz

Art. 72

Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes² geahndet.

Strafbestimmungen

IV. Inkrafttreten

Art. 73

Grundsatz

¹Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.¹⁶

²Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.

Art. 77^{19, 20}

...

Art. 78²¹

Zuweisung zu den Zonen

¹Die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV werden wie folgt zugewiesen:

Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe
-------------	-----------------------

Sonderzone Ebni A (SEA)	III
-------------------------	-----

Sonderzone Ebni B (SEB)	III
-------------------------	-----

Sonderzone Ebni C (SEC)	III
-------------------------	-----

¹SR 700

²Heute Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)

³SHR 210.100

⁴SHR 725.100

⁵SHR 451.100

⁶Vom Einwohnerrat genehmigt gemäss Beschluss vom 1. September 1988

⁷Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 18. Mai 2000, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 19. September 2000

⁸Aufgehoben gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 12. Januar 1995, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 14. Februar 1995

⁹SR 814.41

¹⁰Vgl. auch Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 BauG

¹¹Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. Juni 2001, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 31. Juli 2001

¹²Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 24. Januar 1991, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 11. Juni 1991

¹³Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserfassung am Rheinflallbecken der Wasserversorgung Neuhausen am Rheinflall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)

¹⁴Naturschutzinventar vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)

¹⁵Heute Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

¹⁶Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom 2. Mai 1989

¹⁷Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 21. Januar 2010, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 8. Juni 2010

¹⁸Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. März 2013, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 18. Februar 2014 und bestätigt mit Obergerichtsentscheid vom 22. August 2014

^{18a}Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 18. August 2016, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 21. Februar 2017

¹⁹Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 23. August 2018, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 30. April 2019

²⁰Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 4. Juni 2020, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 17. November 2020

²¹Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. März 2024, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 6. August 2024