



GEMEINDE BUCH

Bau- und

Nutzungsordnung

vom 16. April 2009



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. EINLEITUNG	
Art. 1 Rechtsquellen	9
Art. 2 Zonenordnung	9
2. ALLGEMEIN GÜLTIGE BAU-UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	
2.1 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	
Art. 3 Grundsatz	11
Art. 4 Dachformen	11
Art. 5 Verschiedenes	11
Art. 6 Lärmschutz	12
2.2 DEFINITIONEN	
Art. 7 An- und Nebenbauten	12
Art. 8 Grenzabstand	12
Art. 9 Gebäudeabstand	13
Art. 10 Gebäudemasse	14
2.3 VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 11 Zusammenstellung der Baumasse	14
Art. 12 Parkplätze	15
Art. 13 Reklameanlagen	15
3. ZONENSPEZIFISCHE BAU-UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	
3.1 BAUZONEN	
Art. 14 Dorfkernzone/Allgemeines DK	16
Art. 15 Dorfkernzone/Inventar	17
Art. 16 Dorfkernzone/Verfahren	17
Art. 17 Wohnzone WE	18
Art. 18 Wohnzone W2	18
Art. 19 Wohn- und Gewerbezone WG	18
Art. 20 Öffentliche Bauten und Anlagen OE	18
3.2 LANDWIRTSCHAFTSZONEN	
Art. 21 Landwirtschaftszone	19
Art. 22 Landwirtschaftszone LW I	19
Art. 23 Landwirtschaftszone LW II	20
Art. 24 Baulandreservezone BR	20
3.3 SCHUTZZONEN	
Art. 25 Landschaftsschutzzone LS	20
Art. 26 Freihaltezone F	20
Art. 27 Naturschutzzone Ns	21
Art. 28 Gewässer G und Gewässerräume	21
3.4 ÜBERLAGERnde ZONEN	
Art. 29 Archäologische Schutzzone As	22
3.5 HINWEIS /WEITERE INFORMATIONEN	
Art. 30 Quellwasserschutzzone	22



Art. 31 Gefahrenzonen GZ	22
Art. 32 Gefahrenzonen gelb und weiss-gelb GZ	23
4. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	
Art. 33 Baugesuch und Baubewilligung	24
Art. 34 Vollzug	24
Art. 35 Sanktionen	24
Art. 36 Inkrafttreten	24
ANHANG 1: HINWEISE UND INFORMATIONEN	26
ANHANG 2: SKIZZEN ZU EINZELNEN VORSCHRIFTEN	27
ANHANG 3: INVENTAR WERTVOLLER BAUTEN NACH NHG	31



SCHLAGWORTREGISTER

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
A			
Abbruch		54	
Abstände			
– Grenzabstand	8, 11, 18		
– Gebäudeabstand	9		
– Abstandsvorschriften, weitere		30–33	
Allgemeine Bauvorschriften		35ff	
Altrechtliche Bauten		48–50	
An- und Nebenbauten	7		
Anforderungen an Bauten und Anlagen		39	19–20
Anpassung und Überprüfung (Zonenplan)		11	
Antennen (Parabolspiegel)	5	54	
Auflagen, Bedingungen und Gebühren		71	
Archäologische Schutzzonen As	29		
Ausnahmebewilligung		57, 71	
Aussichtspunkte	Anhang 1		
Aussteckung	33, Anhang	59	
Autoabstellplätze > Parkplätze			
B			
Baubewilligung	33	71	
Baugesuch	33	58	
Baukontrollen	33		
Baulandreservezone BR	24		
Bauen für Behinderte und Gebrechliche		38	
Baulanderschliessung		27–29	4ff
Baulinienplan		12–16	
Baumasse			
– in Bauzonen	11		
– in Landwirtschaftszone	21		
Baumgruppen, Hecken und Einzelbäume	Anhang 1		
Bauten			
– Vorbauten	8		
– An- und Nebenbauten	7		
– Unterirdische Bauten	7		
– Tiefbauten	7		
– Wertvolle Bauten	15		
Bauprofile (Aussteckung)	33	59	
Baureife		27–29	4ff
Bauvorschriften, Allgemeine		35ff	
Bauzonen	14		
Bedingungen und Auflagen, Gebühren		71	
Behörde, zuständige		56–57	
Beitragspflicht		76ff	
Bewilligungspflicht		54	



SCHLAGWORTREGISTER

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
D			
Dächer, Dachformen und Dachaufbauten			
– allgemein	4, 14, Anhang 2		
– in Dorferzone	14		
Denkmalpflege	16		
Dorfkernzone DK			
– Nutzungen	14		
– Wertvolle Bauten	15		
– Baumasse	11		
– Dachflächenfenster	14		
E			
Energiesparmassnahmen/-haushalt		42	
Einfügung und Gestaltung		35	
Einzelbäume, Hecken und Baumgruppen	Anhang 1		
Ensemble – Schutzzone	15		
Erscheinungsbild	15		
Erschliessung		27–29	.4ff
F			
Flachdach (Gebäudehöhe)	Anhang 2		
Firsthöhe	11, Anhang 2		
Freihaltezone F	25		
G			
Gebäudeabstand	11, Anhang 2		
Gebäudehöhe.	11		
Gebäudelänge	11		
Gebäudemasse	11, Anhang 2		
Gebühren (Baubewilligung)	33	71	
Gefahrenzonen GZ	31		
Geländeveränderungen		54	
Geltungsbereich		6	
Gestaltung und Einfügung		35	
Gesundheit, Schutz der		39	20
Gewässer und ihre Ufer	28	30	
Wohn- und Gewerbezone WG	19		
Grenzabstände			
– allgemein	11, Anhang 2		
Grundwasserschutzzone GWZ	Anhang 1		
H			
Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen	Anhang 1		
Hinweise und Informationen	Anhang 1		



SCHLAGWORTREGISTER

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
I nformationen und Hinweise	Anhang 1		
Inkrafttreten	36		
Isolation (Energieverbrauch)		42	19, 20
K onstruktion und Unterhalt		39	
Kontrollen (Baukontrollen)	33		
L andschaftsschutzzone LS	24		
Landwirtschaftszone	21		
Landwirtschaftszone LW I	22		
Landwirtschaftszone LW II	23		
Lebensraum (naturnaher)	27		
M ehrlängenzuschlag	11, Anhang 2		
N aturobjekt	27		
Naturschutzzone Ns	27		
Naturschutzinventar	27		
O ekonomiegebäude (in LW)	21		
P arkplätze	15	36	
Parabolspiegel > Antennen	12		
Plakate (Reklameanlagen)	13		
Pergola	5		
Planungsinstrumente (der Gemeinde)	8	6	
Profile (Aussteckung)	Anhang	59	
Q uellwasserschutzzonen GWZ	30		
S anktionen	35		
Schutz der Gesundheit		39	19–20
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	Ingress	35	
Silobauten	21		
Sonnenkollektoren	4		



SCHLAGWORTREGISTER

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
T errainveränderungen/Geländeveränderungen		54	
Tiefbauten	8		
Ü berprüfung und Anpassung (Zonenplan)		11	
Ufer von Gewässern		30	
Unterhalt und Konstruktion		39	
Unterirdische Bauten	8		
V erkehrsflächen	Anhang		
Vollzug	34		
Vorbauten	8, Anhang 2		
Vorentscheid		68	
Vorschriften und Pläne (der Gemeinde)		6ff.	
W aldareal	Anhang		
Wohnzonen	17/18		
Wintergarten	10		
Z one für öffentliche Bauten und Anlagen	20	9	
Zonenplan	2	8ff	
Zonenordnung	2		



Die Gemeinde Buch erlässt aufgrund von

Ingress

- Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22.6.1979
- Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7.10.1983
- Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24.1.1991
- Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) vom 1.12.1997
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27.6.1911
- Strassengesetz des Kanton Schaffhausen vom 18.2.1980
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968
- Richtplan des Kantons Schaffhausen genehmigt am 05. September 2001

die nachfolgende Bauordnung.

Ihr Ziel ist:

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



1. EINLEITUNG

Art. 1

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

² Die im Anhang aufgeführten Erläuterungen sowie der Zonenplan sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und des weiteren Inhaltes sind im Zonenplan festgelegt. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

³ Der Erlass von Baulinienplänen und weiteren Planungsinstrumenten richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

⁴ Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherheit des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

⁵ Die 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 zu dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

Art. 2

¹ Das Gebiet der Gemeinde Buch wird durch die Zonenpläne «Baugebiet» 1:2000 und «Gemeindegebiet» 1:5000 wie folgt eingeteilt:

- Dorfkernzone (DK)
- Wohnzone 1–2 Geschosse (WE)
- Wohnzone 2 Geschosse (W2)
- Wohn- und Gewerbezone (WG)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

Rechtsquellen

Anhang

Planungsinstrumente
der Gemeinde

Normen

Zonenordnung

Bauzonen
(Art. 15 RPG)



- Landwirtschaftszone 1 (LW I)
- Landwirtschaftszone 2 (LW II)

Landwirtschaftszonen
(Art. 16 RPG)

- Gewässer (G)
- Freihaltezone (F)
- Landschaftsschutzzone (LS)
- Naturschutzzone (Ns)
- Archäologische Schutzzone (As)

Schutzzonen
(Art. 17 RPG)

- Grund- und Quellwasserschutzzone GWZ
- Gefahrenzone GZ

Überlagernde Zonen

² Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind im Zonenplan folgende weiteren Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung der jeweiligen speziellen Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unterliegt: Hecken, wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen, Waldareal, Grundwasserschutzzone, Aussichtspunkte, Verkehrsflächen usw. Ihre jeweilige Rechtswirkung ist in Anhang 1 kurz umschrieben.

Hinweise und
Informationen
> Anhang 1



2. ALLGEMEINE BAU- UND NUTZUNGS-VORSCHRIFTEN

2.1. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 3

¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Gebäudegruppen, Gebäude, Bauteile oder Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, wertvolle Bäume, Baumgruppen und Gehölze sowie bedeutsame Lebensräume freilebender Tiere und von Pflanzen unter Schutz zu stellen. Es gelten die Vorschriften des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und dessen Verordnung.

² Die Garten- und Umgebungsgestaltung soll vorwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Art. 4

¹ Hauptbauten sind in der Regel mit Satteldächern zu versehen. Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen verlangen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu gestalten, dass sie sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die maximale Länge aller Dachaufbauten darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens bis 0.6 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um $\frac{1}{8}$ der Fassadenlänge von den Seiten zurückgesetzt sein. In der Regel sind auf einer Dachfläche nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

³ Beim Einbau von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren, Kaminen, Entlüftungsrohren sowie bei andern Dachdurchbrüchen ist eine gute Gesamtwirkung bezüglich Anordnung, Form und Struktur zu erreichen.

Art. 5

¹ Wintergärten und Pergolas sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Platzierung von Antennen hat möglichst unauffällig zu erfolgen.

Grundsatz

Garten- und
Umgebungsgestaltung

Dachformen

Grundsatz

Dachaufbauten und
Dacheinschnitte
> Anhang 2

Dachflächenfenster,
Sonnenkollektoren,
Kamine usw.

Verschiedenes

Wintergärten,
Pergolas, Antennen



Art. 6

¹ Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der Lärmschutzverordnung.

Lärmschutz

2.2. DEFINITIONEN

Art. 7

¹ Als An- und Nebenbauten gelten Gebäude oder Gebäudeteile mit maximal 3.2 m Gebäudehöhe, höchstens 5.5 m Firsthöhe, einer Grundfläche von maximal 50 m², die keine Flächen für Wohn- und Gewerbezwecke enthalten. Sie dürfen unterkellert werden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich vom gewachsenen Terrain im Schwerpunkt der An- oder Nebenbaute bis Oberkant Fusspfette, bei Flachdächern bis Oberkant Dachrand.

An- und Nebenbauten

Art. 8

¹ Der nachbarliche Grenzabstand wird zonenweise durch die Bauordnung festgelegt. Für die Grenzabstände gegenüber öffentlichem Grund gelten die Baulinienpläne bzw. die Vorschriften des Baugesetzes und des Strassengesetzes.

Grenzabstand

Inhalt

² Der Grenzabstand wird bei Hochbauten senkrecht von der Grenze auf die äussere Fassadenflucht, der baugesetzliche Minimalabstand ab äusserstem Bauteil gemessen.

Messweise

³ Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

Grosser und kleiner Grenzabstand
> Anhang 2

⁴ Der Mehrlängenzuschlag ist in den zonenspezifischen Bauvorschriften festgehalten. Misst eine Gebäudeseite mehr als die dort erwähnten Werte, so ist der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4.0 m zu vergrössern. Anbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet. Gegenüber dem öffentlichen Grund wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

Mehrlängenzuschlag
> Anhang 2

⁵ Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten, wie z.B. Balkone, Erker oder Vortreppen, dürfen bis zu 1.5 m über den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen, wobei der Grenzabstand vom äussersten Bauteil mindestens 2.5 m betragen muss. Balkone dürfen

Vorbauten
> Anhang 2



nicht mehr als einen Drittel und Erker nicht mehr als einen Fünftel, Balkone und Erker zusammen maximal einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Erker dürfen nur eingeschossig sein. Sofern ein Näherbaurecht vorliegt, kann der Abstand von 2.5 m unterschritten werden.

⁶ Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1.0 m unterschreiten.

⁷ An- und Nebenbauten dürfen, unabhängig vom zonengemässen Grenzabstand, ohne besondere Erlaubnis bis 2.5m, gemessen vom äussersten Bauteil, an die Grenze gestellt werden.

An- und Nebenbauten

⁸ Unterirdische Bauten und Tiefbauten dürfen bis 0.5 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, an die Grenze gestellt werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen von ihnen ausgehen. Tiefbauten dürfen das gewachsene Terrain höchstens 0.5 m überragen.

Unterirdische
Bauten/Tiefbauten

⁹ Die nachbarlichen Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates ungleich verteilt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird.

Ungleiche Verteilung
der Grenzabstände

Art. 9

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Fassadenfluchten zweier Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Auf dem gleichen Grundstück gilt für Hauptbauten der doppelte kleine Grenzabstand; für An- und Nebenbauten unter sich und gegenüber Hauptbauten gilt ein Gebäudeabstand von 2.5 m, sofern Belichtung und Brandschutz gewährleistet sind. Unterirdische Bauten auf dem gleichen Grundstück haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

Messweise
> Anhang 2

² Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.

Geringer Grenz-
abstand
> Anhang 2

³ Mit Ausnahme der Dorfkernzone gelten zusammengebaute Häuser hinsichtlich Höhe, Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit.

Zusammengebaute
Häuser



Art. 10

¹ Die Gebäudehöhe bemisst sich vom gewachsenen Terrain im Schwerpunkt des Hauptgebäudes bis Oberkant Fusspfette, bei Flachdächern bis Oberkant Dachrand.

Gebäudemasse

Gebäudehöhe

² Die Firsthöhe bemisst sich vom gewachsenen Terrain im Schwerpunkt des Hauptgebäudes bis zum höchsten Punkt der Bedachung. Bei gestaffelten Bauten erfolgt die Messweise gemäss Skizze im Anhang zu diesem Artikel.

Firsthöhe
> Anhang 2

³ Der Gebäudelänge werden Anbauten nur zur Hälfte angerechnet.

Gebäudelänge

2.3. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 11 Zusammenstellung der Baumasse

	DK	WE	W2	WG	OE
Grosser Grenzabstand min.	(a)	12,0 m	10,0 m	8,0 m	12 m
Kleiner Grenzabstand min.	4,0 m	6,0 m	5,0 m	4,0 m	6 m
Gebäudelänge max.	40,0 m	20,0 m	20,0 m	30,0 m	40,0 m
Zahl der Vollgeschosse*	2	2	2	2	2
Ausnützungsmass	(b)	max 25%	max 35%	–	–
Mehrlängenzuschlag ab	(b)	18,0 m	18,0 m	–	25,0 m
Gebäudehöhe max	6 m	6,0 m	6,0 m	–	–
Firsthöhe max.	(b)	11,0 m	10,0 m	12,0 m	14,0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	III

(a) gemäss bestehender Bausubstanz

(b) keine Einschränkung

* Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

** Das Ausnützungsmass ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschließlich der Mauer- und Wandquerschnitte.



Art. 12

¹ Bei Neu- und Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten sind Einstellräume und/oder Abstellplätze (Parkplätze) für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd zu erhalten.

Parkplätze

Grundsatz

² Für die Berechnung der Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Richtlinien:

Berechnung

a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Wohneinheit 2.0 Parkplätze zu erstellen.

b) Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit 1.5 Parkplätze zu erstellen.

c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenbaufachleute (VSS).

³ Wo die Möglichkeiten zur Erstellung ausreichender Parkplätze auf eigenem Grund fehlen, muss die Parkplatzpflicht durch eine grundbuchlich gesicherte Ersatzlösung erfüllt werden.

Ersatzlösung

⁴ In der Dorfkerzone kann der Gemeinderat die vorgeschriebene Anzahl der Parkplätze reduzieren.

Art. 13

¹ Für sämtliche Reklameanlagen über 1,5 m², insbesondere Lichtreklamen, Hinweistafeln mit direkter oder indirekter Beleuchtung, der Beleuchtung von Bauteilen oder ganzer Bauten, Plakatwände usw. ist eine Bewilligung erforderlich.

Reklameanlagen

Bewilligungspflicht



3. ZONENSPEZIFISCHE BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

3.1. BAUZONEN

Art. 14

¹ Die Dorfkernezone (DK) bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten traditionellen Bausubstanz. Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in der Kernzone den bestehenden Nachbarhäusern anzupassen. Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.

Dorfkernezone DK/ Allgemeines

Zweck

² Die Dorfkernezone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen zulässig. Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.

Nutzung

³ Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.

Gestaltung

⁴ An- und Nebenbauten von Gebäuden oder Gebäudeteile mit maximal 3.2 m Gebäudehöhe, höchstens 5.5 m Firsthöhe, einer Grundfläche von maximal 50 m² sind zugelassen. Die Gebäudehöhe ist der Umgebung anzupassen. Der Grenzabstand beträgt 2.50 m.

Nebengebäude und
Anbauten

⁵ Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten (es sind nur Schleppgauben und Giebellukarnen zugelassen); sie sind im Maximum auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge zu beschränken und dürfen nicht zusammenhängend sein. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster dürfen höchstens 0,80 m² gross sein; pro 25 m² Dachfläche ist nur ein Fenster gestattet.

Dachaufbauten
Dachflächenfenster

⁶ Als Dachform ist das Sattel oder Walmdach die Regel. Der Gemeinderat kann andere Dachformen zulassen, sofern es sich um eine geschlossene Baugruppe handelt, die nach einem Gesamtprojekt erstellt wird und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Sofern bautechnisch realisierbar, müssen als Dachhaut Ziegel verwendet werden.

Dachform



⁷ In den überbauten Gebieten haben sich Neubauten den bestehenden Nachbarhäusern anzupassen. In den anschliessenden Erweiterungsgebieten soll durch Stellung und kubische Gestaltung der Bauten Massstab und Gliederung des Dorfkerns gewahrt werden. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen. Wird ein Gebäude, das zu einer Bauflucht der geschlossenen Bauweise gehört oder aus anderen Gründen für das Ortsbild von hervorragender Bedeutung ist, abgebrochen oder durch eine Feuersbrunst oder auf andere Weise zerstört, muss es wieder aufgebaut werden, wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies verlangen.

Neubauten und
Abbrüche

Art. 15

¹ Die Dorfkernzone (DK) stellt eine Ensemble-Schutzzone gemäss Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 dar. Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff. des vorgenannten Gesetzes erlassen.

**Dorfkernzone/
Inventar**

² Die im Zonenplan speziell gekennzeichneten und im Inventar aufgeführten, schützenswerten Bauten zeichnen sich durch ihre besondere geschichtliche und architektonische Bedeutung aus. Sehr wertvolle und wertvolle Bauten (Einstufung A und B) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Bauliche Veränderungen und Renovationen im Innern sind bewilligungspflichtig, insofern sie schutzwürdige Substanz tangieren. Schutzwürdig ist die innere prägende/bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente.

Wertvolle Bauten
> Anhang 3

Art. 16

¹ Der Gemeinderat holt die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein bei:

- a) baulichen Veränderungen an der Bausubstanz der wertvollen Bauten
- b) Umbauten im Inneren der wertvollen Bauten
- c) Veränderungen von für das Ortsbild wesentlichen Umgebungsbereichen
- d) Abbrüchen von bewohnbaren Gebäuden.

**Dorfkernzone/
Verfahren**

Stellungnahme der
Denkmalpflege



Art. 17

¹ Die Wohnzone WE ist weitgehend bestimmt für Wohnbauten. Dienstleistungsbetriebe und Kleinhandwerk sind zugelassen, sofern sie die Wohnqualität nicht beeinträchtigen und nicht störend sind.

² Bei Verzicht auf ein Vollgeschoss darf der grosse Grenzabszand gemäss Art. 11 um 2,0 m der kleine Grenzabstand um 1,0 m reduziert werden. Die spätere Erstellung eines 2. Vollgeschosses ist in diesem Falle ausgeschlossen.

Wohnzone WE

Allgemeines

Geschosszahl

Art. 18

¹ Die W2 ist für ein ruhiges und gesundes Wohnen bestimmt. Stark und mässig störendes Gewerbe ist nicht gestattet. Nicht störende Gewerbebetriebe, wie Ladengeschäfte, Coiffeur, Schuhmacher, Gaststätten für den Ortsbedarf, Arztpraxis, kleinere Bürobetriebe, usw. sind zugelassen.

² Für Bauten mit nur einem Vollgeschoss dürfen die Grenzabstände um 1,0 m reduziert werden.

Wohnzone W2

Zweck

Grenzabstände

Art. 19

¹ Die Gewerbezone (WG) dient der gewerblichen und kleinindustriellen Nutzung. Ihr Betrieb darf nicht mehr als mässig störende Immissionen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen.

² Die Fensterflächen von Wohn- und Arbeitsräumen müssen zu benachbarten Gebäuden einen Lichteinfallswinkel von mindestens 45° a.T. einhalten. Gegenüber nicht überbauten Grundstücken ist der Lichteinfallswinkel unter der Annahme einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bei erlaubten Mindestgebäudeabständen einzuhalten.

³ Unter Vorbehalt feuerpolizeilicher Bestimmungen kann sich der Gebäudeabstand bis auf 5.0 m verringern. Der Mehrlängenzuschlag kommt in der Gewerbezone nicht zur Anwendung.

Wohn- und Gewerbebezonen WG

Zweck

Fenstereinbauten

Gebäudeabstand

Art. 20

¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten, Grünanlagen und Parkierungsflächen erstellt werden. Bezüglich Gestaltung gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone.

Öffentliche Bauten + Anlagen OE

Zweck



² Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten für öffentliche Bauten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände.

Grenzabstände

3.2. LANDWIRTSCHAFTSZONEN

Art. 21

¹ In den Landwirtschaftszonen LW I und LW II gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. Land- und Forstwirtschaftliche Bauten sind in der Zone II erlaubt, in der Zone I sind nur Land- und Forstwirtschaftliche Bauten gemäss den Baumassen Art. 7 gestattet.

Landwirtschaftszone

Nutzung

² Alle Bauten haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Es gelten die folgenden Baumasse:

Einpassung

a) Wohnbauten: Zonenbestimmungen der Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe III

b) Ökonomiegebäude (ohne Silobauten):
maximale Firsthöhe 14.0 m

Baumasse

c) Silobauten: maximale Höhe 22.0 m.

³ Der minimale Grenzabstand für Ökonomiegebäude und Silobauten beträgt 8.0 m.

Grenzabstand

Art. 22

¹ Die Landwirtschaftszone 1 (LW I) dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, dem Erhalt der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich.

LW I

Zweck

² Das Land untersteht den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Es dürfen nur Bauten erstellt werden, die für die Bewirtschaftung notwendig sind, den Baumassen gemäss Art. 7 entsprechen und von denen keine unangenehmen Lärm- oder Geruchsimmissionen ausgehen.

Bauten



Art. 23

¹ Die Landwirtschaftszone 2 (LW II) dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, dem Erhalt der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich. Das Land kann der Bauzone zugewiesen werden, wenn die bauliche Entwicklung der Gemeinde dies erfordert und die Voraussetzungen gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz erfüllt sind.

² Das Land untersteht den Bestimmungen der Landwirtschaftszone; landwirtschaftliche Bauten sind gestattet.

Art. 24

¹ Die Baulandreservezone (BR) bezeichnet Gebiete, die entsprechend der baulichen Entwicklung und dem Baulandbedarf einer späteren Bauzone zugeführt werden können. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

3.3. SCHUTZZONEN

Art. 25

¹ Die Landschaftsschutzzone (LS) dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

² Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und andere bauliche Vorkehren sind nur gestattet, wenn sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und zur Bewirtschaftung des Gebietes unbedingt notwendig sind.

Art. 26

¹ In der Freihaltezone (F) sind keine Bauten und Anlagen gestattet.

Art. 27

¹ Naturschutzzonen (Ns) und Naturschutzobjekte (NO) dienen der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt im Sinne von Art. 7 und 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968.

² In den Naturschutzzonen und bei Naturschutzobjekten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur dann gestattet, wenn sie dem Unterhalt dienen oder zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind.

LW II

Nutzung

Baulandreservezone BR

Zweck

Landschaftsschutzzone LS

Ziel

Bauten und Anlagen

Freihaltezone F

Naturschutz zonen NS

Zweck

Massnahmen



³ Die auf die jeweilige Naturschutzzone und das jeweilige Naturschutzobjekt abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflegemassnahmen usw.) sind im Inventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten. Um die fachgerechte Pflege von Schutzzonen und Schutzobjekten sicherzustellen, kann der Gemeinderat Bewirtschaftungsverträge abschliessen.

Naturinventar

Art. 28¹

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

Gewässer G und Gewässerräume

² Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

Gewässerabstandslinien

Übergeordnete
Vorgaben

³ Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Eingedolte Bachverläufe

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

Uferbestockung

⁵ Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

Stehende Gewässer

¹ Geändert aufgrund von RRB vom 30. August 2022



3.4. ÜBERLAGERENDE ZONEN

Art. 29

¹ Die Bezeichnung der Archäologischen Schutzzonen (As) bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, bzw. diese vor ihrer Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchungen zugänglich zu machen.

² Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.

³ Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.

3.5. HINWEIS/WEITERE INFORMATIONEN

Art. 30

¹ Die Grund- und Quellwasserschutzzone dient dem Schutz des Grundwassers und der Trinkwasserefassung. Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen sind in einem separaten Schutzzonenreglement vom geregelt.

Art. 31

¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

² Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Der Bestandesschutz richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

³ Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) bezeichnet Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird.

Archäologische Schutzzonen As

Grund- und Quellwasserschutzzone GWZ

Ziel

Gefahrenzonen GZ

Allgemeines

Gefahrenzone rot

Gefahrenzone blau



Art. 32

¹ Die Gefahrenzone gelb und weiss-gelb (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Sofern es sich um sogenannte normale Bauten handelt, obliegen vorsorgliche Massnahmen der Bauherrschaft. Sofern es sich hingegen um sensible Objekte oder Sonderrisiken (Bauten mit grosser Personenbelegung, Tankanlagen, wichtige Versorgungseinrichtungen, grosse Warenlager) handelt, so gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

Gefahrenzone gelb
und weiss-gelb



4. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 33

¹ Baugesuch und Bewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz).

Baugesuch und Baubewilligung

Baugesuch

² Die Aussteckung richtet sich nach Art. 59 BauG. Für Hauptbauten sind zusätzlich die Firstprofile zu stecken.

Aussteckung
> Anhang 2

³ Die Baukontrollen richten sich nach der Baubewilligung.

Baukontrollen

⁴ Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben und Vorentscheiden. Die Ansätze sind in der Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Gebühren

Art. 34

¹ Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Vollzug

Art. 35

¹ Die Übertretung oder Missachtung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder darauf gestützter Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung geahndet.

Sanktionen

Art. 36

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit ihrem Inkrafttreten wird die Bauordnung vom 11. Juni 1987 mit der Änderung vom 17. November 1995 aufgehoben.

Inkrafttreten

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 16. April 2009.

Öffentliche Auflage vom 24. April 2009 bis 14. Mai 2009.

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

R. Tappolet

Die Gemeindeschreiberin

S. Garcia

Vom Regierungsrat genehmigt am 14. Juli 2009.



Ausscheidung der Gewässerräume 2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 4. Juni 2021.

Öffentliche Auflage vom 11. Juni 2021 bis 1. Juli 2021.

Im Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

M. Jenzer-Ruh

Die Gemeindeschreiberin

S. Ruh

Vom Regierungsrat genehmigt am 30. August 2022.



ANHANG 1: HINWEISE UND INFORMATIONEN

Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind im Zonenplan weitere Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung der jeweiligen speziellen Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unterliegt. Ihre jeweilige Rechtswirkung ist hier kurz umschrieben.

Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen

Hecken, wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen sind durch die kantonale Gesetzgebung (Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 und dessen Verordnung) geschützt.

Waldareal

Das Waldareal untersteht der Waldgesetzgebung. Zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels sind Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Bewirtschaftung stufenförmig anzulegen.

Innerhalb des Waldareals werden schützenswerte Objekte/Gebiete bezeichnet und im Inventar der Gemeinde aufgeführt. Die darin vorgesehenen Massnahmen sind in die Waldfunktionspläne aufzunehmen.

Aussichtspunkte

Aussichtspunkte sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten. Die Aussicht ist zu gewährleisten.

Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden Wasserfassungen. Im einzelnen gelten die Vorschriften der Schutzzone-nreglemente.

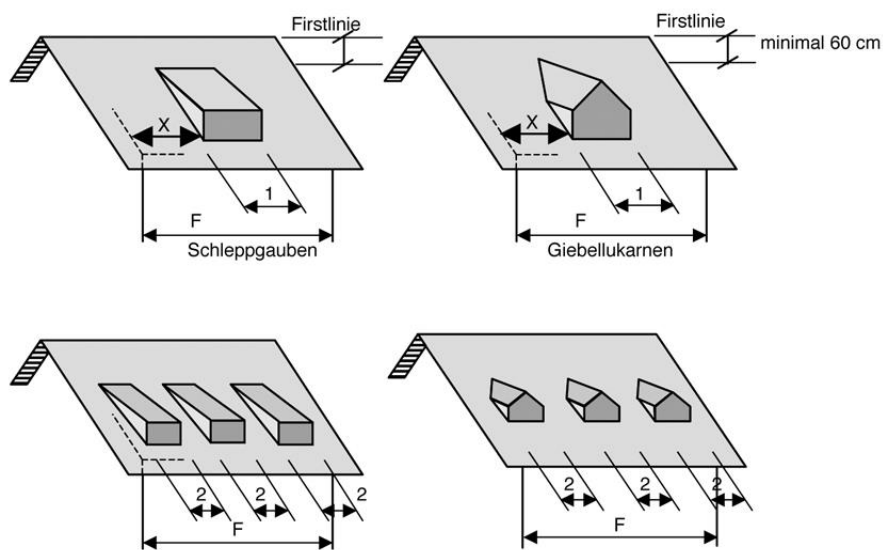
Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie die notwendigen Verkehrsbauten bestimmt. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

ANHANG 2: SKIZZEN ZU EINZELNEN VORSCHRIFTEN

Art. 4 Dachformen

Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

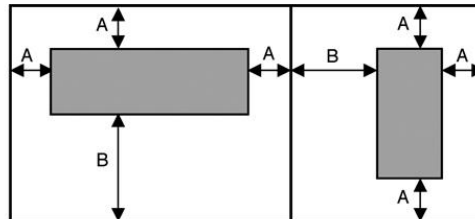
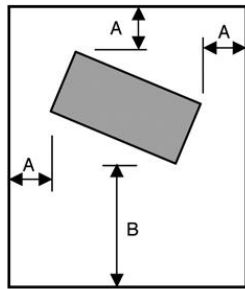


- F = Fassadenlänge
1 = maximale Länge der Dachaufbauten = $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge
2 = maximale Länge aller Dachaufbauten = $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge
X = minimal $\frac{1}{8}$ Fassadenlänge (gilt für alle Dachaufbauten)

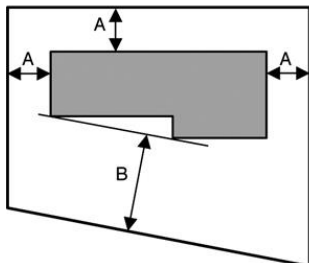


Art. 8 Grenzabstand

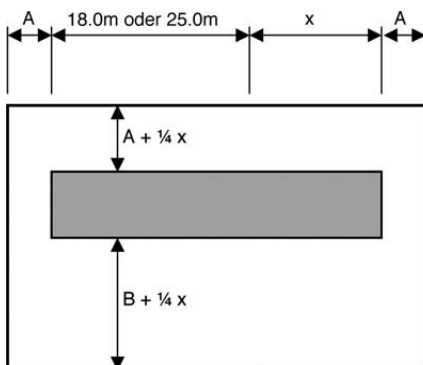
Abs. 3 grosser und kleiner Grenzabstand



A = kleiner Grenzabstand
B = grosser Grenzabstand

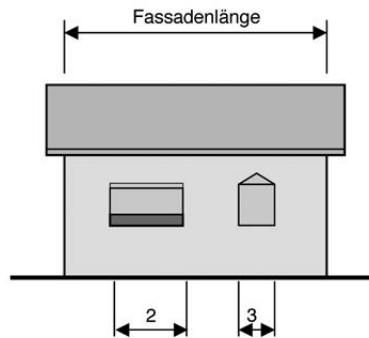
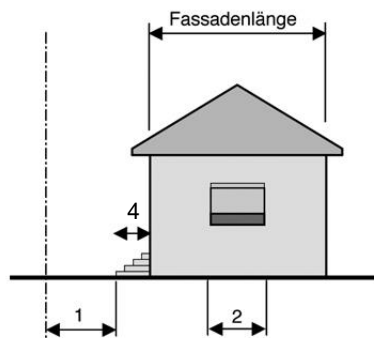


Abs. 4 Mehrlängenzuschlag



A = kleiner Grenzabstand
B = grosser Grenzabstand
X = Mehrlänge

Abs. 5 Vorbauten



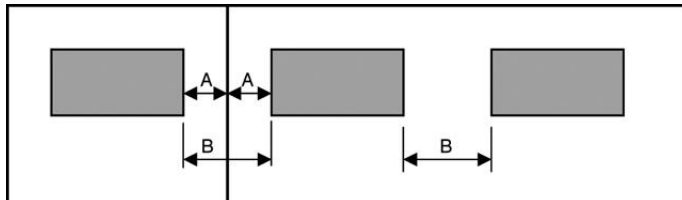
1 = minimal 2.5m (Grenzabstand)
2 = maximal 1/3 Fassadenlänge (Balkon)
3 = maximal 1/5 Fassadenlänge (Erker)
4 = maximal 1.5m

2 und 3 zusammen maximal 1/3 Fassadenlänge



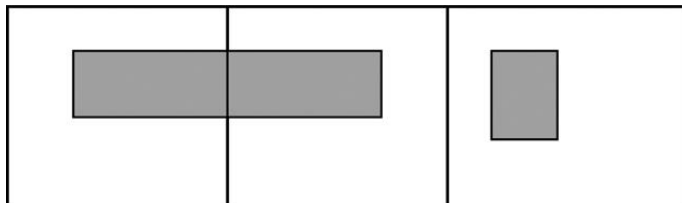
Art. 10 Gebäudeabstand

Abs. 1 Messweise



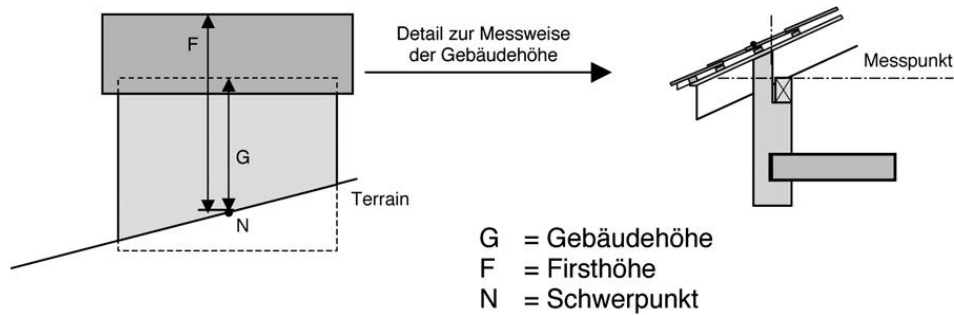
A = Grenzabstand
B = Gebäudeabstand
D = geringerer Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bauordnung

Abs. 2 Geringer Grenzabstand

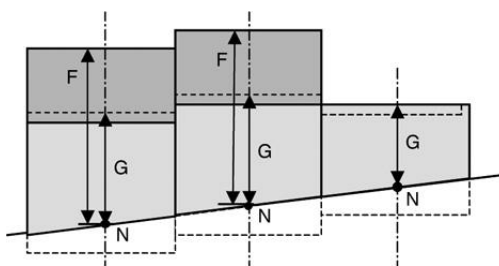


Art. 11 Gebäudemasse

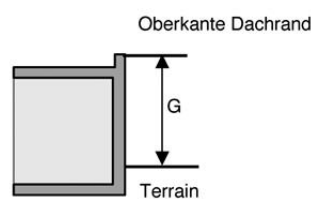
Gebäudehöhe und Firsthöhe



Messweise bei gestaffelten Bauten

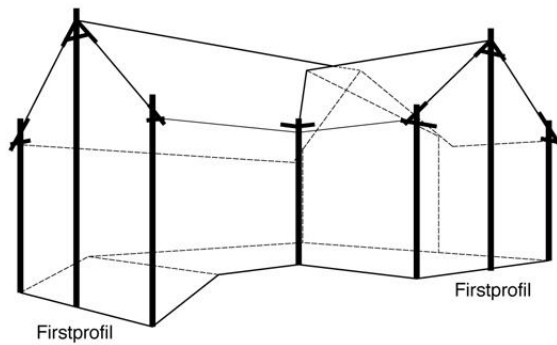


Messweise bei Flachdach



Art. 34 Baugesuch und Baubewilligung

Abs. 2 Aussteckung



Die Aussteckung richtet sich nach Art. 59 Baugesetz. Für Hauptbauten sind zusätzlich die Firstprofile zu stecken.



Anhang 3: Inventar wertvoller Bauten nach NHG

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von Kantonaler Bedeutung
B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

Nr.	VS Nr.	GB Nr.	Nutzung heute	Einstufung A B	Bezeichnung	Bemerkung
1	001	61	Kunstgewerbehaus	B	Schulhaus	
2	007	68	Wohnhaus	B	«Zum Klosterhof»	
3	010	73	Wohnhaus	B		
4	013	76	Wohnhaus	B	«Zum Bluemegärtli»	
5	025	52	Kirche	A		
6	026	85	Pfarrhaus	A		
7	032	45	Wohnhaus	B		
8	034	48	Wohnhaus	B		
9	035	47	Wohnhaus	B		
10	036	41	Wohnhaus	A	«Alte Mühle»	
11	038	42	Wohnhaus	A	«Alte Mühle»	
12	040	40	Wohnhaus	B	«Haus zur Säge»	
13	041	444	Freilicht-Sägemuseum	A		
14	045	33	Wohnhaus	B	«Zum Wiesengrund»	
15	055	22	Wohnhaus	A		
16	059	325	Durchgangsheim	B	«Friedeck»	
17	068	4	Wohnhaus	A		
18	075	474	Wohnhaus	B	«Am Rain»	
19	077	230	Wohnhaus	B		
20	083D	150	Erdkeller	B		
21	097	151	Wohnhaus	B	«Zur Sommerau»	
22	099	390	Wohnhaus	B		