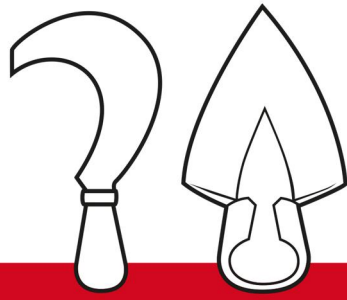


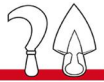


Bau- und Nutzungsordnung

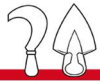
vom 20. Dezember 2005

der Gemeinde Gächlingen

Stand: 30. März 2021



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Zweck	4
Art. 2 Rechtsquellen	4
Art. 3 Geltungsbereich	4
Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren	5
Art. 5 Zuständige Behörde	5
Art. 6 Rechtsschutz	6
Art. 7 Baukontrollen	6
Art. 8 Gebührenpflicht	7
II. Planungsinstrumente	
Art. 9 Kommunale Planung	7
Art. 10 Zonenplan	7
Art. 11 Quartierplane	8
III. Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 12 Definition und Messweisen	9
Art. 13 Stand der Technik	9
Art. 14 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie	9
Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt	9
Art. 16 Dachformen, Dachaufbauten	10
Art. 17 Flachdächer	11
Art. 18 Aussenantennen	11
Art. 19 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen	11
Art. 20 Spiel- und Gemeinschaftsflächen	12
Art. 21 Parkplätze	12
Art. 22 Altrechtliche Bauten	13
Art. 23 Erschliessung und Beiträge	13
IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften	
Art. 24 Zonen- und Nutzungsvorschriften	13
Art. 25 Überbauungsmasse	15
1. Grundnutzungszonen des Baugebietes	
Art. 26 Wohnzonen W1, W2 und W3	16
Art. 27 Arbeitszone A1	16
Art. 28 Dorfkernzone K	16
Art. 29 Dorfzone D	18
Art. 30 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	18
Art. 31 Strassenzone Str	18



2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 32 Landwirtschaftszone LW	19
Art. 33 Rebbauzone R	19
Art. 34 Gewässer und Gewässerräume G	20
Art. 35 Strassenareal StrA	20
Art. 36 Materialdeponiezone MD	21
Art. 37 Wald W	21

3. Überlagernde Zonen

Art. 38 Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS	22
Art. 39 überlagernde Naturschutzzone kommunal / übergeordnet UNk/UNü	22
Art. 40 überlagernde Landschaftsschutzzone LS	23
Art. 41 Freihaltezone FR	23
Art. 42 ERS-Gebiet ERS	24
Art. 43 BLN-Gebiet BLN	24
Art. 44 Archäologische Schutzzone AS	24
Art. 45 Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung LWB	25
Art. 46 Naturgefahrenzone (G1-G4) NGZ	25

5. Schutzobjekte

Art. 47 Naturobjekt übergeordnet NOü	26
Art. 48 Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH	26

6. Orientierungsinhalte

Art. 49 Hecke, Feldgehölz, übrig bestockte Fläche HFg	27
Art. 50 Quartierplan rechtsgültig Qur	27

7. Hinweise und Informationen

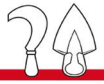
Art. 51 Aussichtspunkte Ap	28
Art. 52 Inventare nach NHG-SH	28

V. Schluss und Übergangsbestimmungen

Art. 53 Vollzug	28
Art. 54 Sanktionen	28
Art. 55 Übergangsbestimmungen	28
Art. 56 Inkrafttreten	29

Anhang

1. Bewilligungspflicht	32
2. Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen	35
3. Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH	58
4. Schlagwortregister	60



Ingress

- Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde Gächlingen die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung: ²⁾

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ³⁾ Zweck ²⁾

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bezweckt insbesondere

- die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens
- die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- die optimale Erschliessung der Bauzonen
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner

Art. 2 ³⁾ Rechtsquellen ²⁾

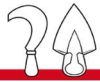
- 1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Gächlingen erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.
- 2 Die im Anhang 1 bis 3 aufgeführten Erläuterungen sowie der Zonenplan sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und des weiteren Inhalts sind in den Zonenplänen festgelegt. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

*Nutzung des
Grundeigentums*

Bestandteile der BNO

Art. 3 ³⁾ Geltungsbereich ²⁾

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Gächlingen.



Art. 4 ³⁾ Bewilligungspflicht und Verfahren ²⁾

- 1 Sowohl Massnahmen nach Art. 54 ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) als auch Massnahmen nach Art. 7b und 8b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH) bedürfen einer Bewilligung. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 ff. des kantonalen Baugesetzes auch eine Bewilligung gestützt auf das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen. Das Rekursrecht richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung.
- 2 Die genannten Artikel können dem Anhang 1 entnommen werden. Da sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet, sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte massgebend.
- 3 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes bei Hauptbauten.
- 4 Bewilligungsfreie Vorhaben richten sich nach § 20^{quinquies} der Verordnung zum kantonalen Baugesetz (BauV).

Bewilligungspflicht

Verweis Gesetzestexte

Baugespann, Profilierung

Bewilligungsfreie Vorhaben

Art. 5 ³⁾ Zuständige Behörde ²⁾

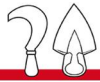
- 1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes sowie Art. 8b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.
- 2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach Art. 58 des kantonalen Baugesetzes.
- 3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Hochbaureferat oder durch eine vom Gemeinderat bestimmte externe Bauverwaltung.
- 4 Das Hochbaureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 70 des kantonalen Baugesetzes bewilligt werden können, erteilen.

Baubewilligung

Einreichung Baugesuch

Prüfungsstelle

Vereinfachtes Verfahren

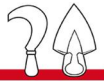


Art. 6 ³⁾ Rechtsschutz ²⁾

- | | | |
|---|--|-------------------------------------|
| 1 | Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. | <i>Rechtsmittelbelehrung</i> |
| 2 | Baurechtliche Entscheide des Hochbaureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden. | <i>Einsprache</i> |
| 3 | Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben. | <i>Rekurs</i> |
| 4 | Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben. | <i>Privatrechtliche Einsprachen</i> |

Art. 7 ³⁾ Baukontrollen ²⁾

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Das Hochbaureferat ist zuständig für die Baukontrollen. | <i>Zuständigkeit</i> |
| 2 | Die Bauherrschaft hat dem Hochbaureferenten rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden: <ul style="list-style-type: none">a) Die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes;b) Die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken;c) Die fertig verlegte Wasserleitung vom Anschluss an das Wasserleitungsnetz bis zum Gebäude vor dem Eindecken;d) Die Durchbrüche und Feuerungsanlagen;e) Die Vollendung des Rohbaus;f) Die Endabnahme unter Angabe des vorgesehenen Bezugstermins. | <i>Meldewesen</i> |
| 3 | Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen sowie auf Verlangen Kanal-TV-Protokolle einzureichen. | <i>Abschluss Bauarbeiten</i> |



Art. 8 ³⁾ Gebührenpflicht ²⁾

- 1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren.
- 2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller für die Kosten aufzukommen.

Grundsatz

Kosten

II. Planungsinstrumente

Art. 9 ³⁾ Kommunale Planung ²⁾

- 1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan, den Strassenrichtplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
- 2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Grenzbereinigungen, Landumlegungspläne und Planungszonen.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach Art. 11 ff. des kantonalen Baugesetzes.

Planungsinstrumente

*Weitere
Planungsinstrumente*

Verfahren

Art. 10 ³⁾ Zonenplan ²⁾

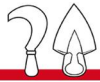
- 1 Der Zonenplan legt für das gesamte Gebiet der Gemeinde die zulässige Nutzung grundeigentümerverbindlich fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).
- 2 Den Grundnutzungszoneen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.
- 3 Der Zonenplan enthält grundeigentümerverbindliche Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen und objektbezogenen Festlegungen.
- 4 Der Zonenplan gibt Hinweise und Informationen über Wald, Hecken und Feldgehölze, landwirtschaftliche Betriebe, Gemeinde- und Baugebietsgrenzen, Aussichtspunkte und Bachverläufe.

Geltungsbereich

Empfindlichkeitsstufen

Grundeigentümerverbindliche Inhalte

Hinweise und Informationen



- 5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach Art. 11 des kantonalen Baugesetzes.
- 6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Einwendungsverfahren beschlossen werden.

*Verfahren,
Mitwirkung Dritter*

*Vereinfachtes
Verfahren*

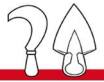
Art. 11 ³⁾ Quartierpläne ²⁾

- 1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind vom Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne und bedürfen einer Genehmigung durch das Baudepartement.
- 3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:
 - a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung;
 - b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung;
 - c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
 - d) Umgebungsgestaltung;
 - e) Schutz-, Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

Erlass, Inhalt

Private Quartierpläne

Qualitätskriterien



III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 12 ³⁾ Definitionen und Messweisen ²⁾

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 2 zusammengestellt.

Art. 13 ³⁾ Stand der Technik ²⁾

- 1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.
- 2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung.
- 3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), Verband Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.

Anforderungen

Brandschutz

Normen, Richtlinien

Art. 14 ³⁾ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie ²⁾

- 1 Bei Neu- und Ersatzbauten ist der Bau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zu prüfen.
- 2 Sie sind bezüglich ihres Ausmasses, Stellung und Farbgebung so weit als möglich in die Gebäude, respektive in die Umgebung einzugliedern.
- 3 In der überlagernden Ortsbildschutzzone dürfen solche Anlagen erstellt werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Neu- und Ersatzbauten

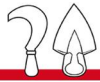
Gestaltung

Ortsbildschutz

Art. 15 ³⁾ Einpassungsgebot und Unterhalt ²⁾

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Gestaltung



- 2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Zonenzwecks und den zonenspezifischen Vorschriften insbesondere massgeblich:
- a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - b) Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
 - c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten
 - d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.

Kriterien

- 3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Unterhaltungspflicht

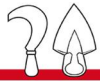
Art. 16 ³⁾ Dachformen, Dachaufbauten

- 1 Hauptbauten sind mit einem Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, oder Flachdach zu versehen. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Giebeldächer sind in der Regel mit symmetrischer Dachneigung zu versehen. ²⁾
- 2 Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten, müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen und dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie sein, dürfen höchstens bis 0.6 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der projizierten Fassadenlinie von den Seiten zurückgesetzt sein. In der Regel sind auf einer Dachfläche nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. ²⁾
- 3 Beim Einbau von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren, Kaminen, Entlüftungsrohren sowie bei andern Dachdurchbrüchen ist eine gute Gesamtwirkung bezüglich Anordnung, Form und Struktur zu erreichen.

Dachformen bei Hauptbauten

Gestaltung Dachaufbauten

Gestaltung Dachdurchbrüche etc.

**Art. 17 ³⁾ Flachdächer ²⁾**

Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

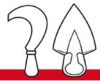
*Begrünung***Art. 18 ³⁾ Aussenantennen ²⁾**

In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.

*Auflagen***Art. 19 ³⁾ Umgebungsgestaltung/Terrainveränderungen ²⁾**

- 1 Die Gartengestaltung hat vorwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- 2 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen. Weitergehende Abgrabungen sind einzig bei Einfahrten und Zugängen bis zu einer Breite von max. 8.0 m zulässig.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB.
- 4 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.
- 5 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen. Sie ist vorgängig dem Gemeinderat zu melden. Der Gemeinderat erlässt dazu Ausführungsbestimmungen.

*Gartengestaltung**Terraingestaltung**Weitere Gesetzgebungen**Abfuhrgut**Höhenkoten,
Meldepflicht*



Art. 20 ³⁾ Spiel- und Gemeinschaftsflächen ²⁾

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen (in der Regel 10 % der gesamten Bruttowohnfläche) zu erstellen.

Anforderungen

Art. 21 ³⁾ Parkplätze ²⁾

- 1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:
 - a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
 - b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
 - c) Bei Gewerbe- und Industrienutzungen, sowie bei öffentlichen Bauten bestimmt der Gemeinderat die Zahl der Parkplätze nach Massgabe der Bedürfnisse, unter Berücksichtigung der Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).
- 3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone um bis zu 50% verringern, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen.
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkieranlage verlangen.
- 5 Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung der Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) an geeigneter Stelle genügend gedeckte Abstellflächen bereitzustellen.

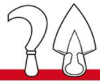
Parkplatzpflicht

Anforderungen

Reduktion

*Besucherparkplätze,
Unterirdische Parkie-
rungsanlage*

*Zweiräder, Kinderwa-
gen*

**Art. 22 ³⁾ Altrechtliche Bauten ²⁾**

Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

Besitzstandsgarantie

Art. 23 ³⁾ Erschliessung und Beiträge ²⁾

- 1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der kommunalen Beitrags- und Gebührenverordnung geregelt.
- 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

Beitragspflicht

Vorzeitige Erschliessung

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

Art. 24 ³⁾ Zoneneinteilung und Zonenplan ²⁾

Das Gebiet der Gemeinde Gächlingen wird folgenden Nutzungen zugewiesen:

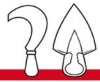
Systematik

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

- Wohnzone 1	W1
- Wohnzone 2	W2
- Wohnzone 3	W3
- Arbeitszone 1	A1
- Dorfkernzone	K
- Dorfzone	D
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA
- Strassenzone	Str

2. Grundnutzung des Nichtbaugebietes

- Landwirtschaftszone	LW
- Rebbaubzone	R
- Gewässer und Gewässerräume	G
- Strassenareal	StrA
- Materialdeponiezone	MD
- Wald	W



3. Überlagernde Zone

- Ortsbildschutzzone	OS
- überlagernde Naturschutzzone kommunal	UNk
- überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü
- überlagernde Landschaftsschutzzone	LS
- Freihaltezone	FR
- ERS-Gebiet	ERS
- BLN-Gebiet	BLN
- Archäologische Schutzzone	AS
- Brücke über Gewässer	BuG
- Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung	LWB
- Naturgefahrenzonen (G1-G4)	NGZ

4. Linienbezogene Festlegungen

- Baulinien Verkehr
- Gewässerabstandslinie
- Gestaltungsbaulinie
- Innere Baulinie
- Rebabstand

5. Schutzobjekte

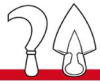
- Naturobjekt übergeordnet	NOü
- Denkmalschutzobjekt kommunal	DOK
- Denkmalschutzobjekt übergeordnet	DOü

6. Orientierungsinhalte

- Hecke, Feldgehölz, übrig bestockte Fläche	HFg
- Quartierplan rechtsgültig	Qur

7. Hinweise und Informationen

- Landwirtschaftliche Betriebe	
- Gemeindegrenze	
- Baugebietsgrenze	
- Aussichtspunkt	Ap
- Bachverlauf offen	
- Bachverlauf eingedolt	

**Art. 25 ³⁾ Überbauungsmasse**

Für die einzelnen Zonen gelten in der Regelbauweise folgende Überbauungsmasse:

Überbauungsmasse

Bezeichnung	Zonenarten						
	K ²⁾	D ²⁾	W1 ²⁾	W2	W3	A1 ²⁾	ZöBA ²⁾
Grosser Grenzabstand min. [m]	a)	6.0	8.0	8.0	10.0	5.0	c)
Kleiner Grenzabstand min. [m]	a)	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	c)
Gebäudelänge max. [m]	30.0 d)	30.0	22.0	30.0	30.0	50.0	50.0
Gebäudegrundfläche max. [m ²]	600.0 d)	600.0	350.0	600.0	600.0	b)	b)
Mehrlängenzuschlag ab [m]	18.0 d)	18.0	18.0	18.0	18.0	b)	25.0
Traufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flach- dachbauten max. [m]	7.5 d)	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	b)
Gesamthöhe max. [m]	11.5 d) ²⁾	11.5 ²⁾	10.0	11.5 ²⁾	14.5 ²⁾	13.0 ²⁾	14.0
Gesamthöhe für Flachdachbauten max. [m] ²⁾	-	-	7.5 ²⁾	7.5 ²⁾	12.0 ²⁾	12.0 ²⁾	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	II ²⁾

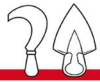
Legende:

- a) Gemäss bestehender Bausubstanz
- b) Keine Einschränkungen ²⁾
- c) Entsprechend angrenzenden Zonen
- d) Gilt nur für freistehende Neubauten ²⁾

In Quartierplänen sind, unter Vorbehalt von Art. 11 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonen-spezifischen Masse der Regelbauweise. ²⁾

*Überbauungsmasse
Quartierplan*

Bezeichnung	Zonenarten			
	D ²⁾	W1 ²⁾	W2	W3
Grosser Grenzabstand min. [m]	2.5	2.5	2.5	5.0
Kleiner Grenzabstand min. [m]	2.5	2.5	2.5	5.0
Gebäudelänge max. [m]	40.0	30.0	40.0	40.0
Gebäudegrundfläche max. [m ²]	700.0	400.0	700.0	700.0
Mehrlängenzuschlag ab [m]	18.0	18.0	18.0	18.0
Traufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flach- dachbauten max. [m] ²⁾	8.5 ²⁾	9.5 ²⁾	8.5 ²⁾	10.5 ²⁾
Gesamthöhe max. [m] ²⁾	12.5 ²⁾	12.0	12.5 ²⁾	14.5 ²⁾
Gesamthöhe für Flachdachbauten max. [m] ²⁾	11.5 ²⁾	11.5 ²⁾	11.5 ²⁾	12.5 ²⁾
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II



1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 26 ³⁾ Wohnzonen W1, W2 und W3 ²⁾

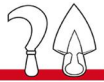
- | | |
|---|-------------------|
| 1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig. | <i>Zweck</i> |
| 2 In der Wohnzone 1 (W1) sind nur Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen. Es ist nur die offene Bauweise zulässig. | <i>Wohnzone 1</i> |
| 3 In der Wohnzone 2 (W2) sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reihenfamilienhäuser zugelassen. | <i>Wohnzone 2</i> |
| 4 In der Wohnzone 3 (W3) sind nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier Wohneinheiten zugelassen. | <i>Wohnzone 3</i> |

Art. 27 ³⁾ Arbeitszone A1

- | | |
|--|--------------------|
| 1 Die Arbeitszone 1 (A1) dient der gewerblichen und kleinindustriellen Nutzung. Ihr Betrieb darf nicht mehr als mässig störende Immissionen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen. ²⁾ | <i>Zweck</i> |
| 2 Arbeitsbetriebe haben sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten. ²⁾ | <i>Gestaltung</i> |
| 3 Wohnräume sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen und haben den zu erwartenden Immissionen lagemässig und baulich Rechnung zu tragen. | <i>Wohnnutzung</i> |

Art. 28 ³⁾ Dorfkernzone K

- | | |
|--|----------------|
| 1 Die Dorfkernzone (K) bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten traditionellen Bausubstanz. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern. Die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes ist in der Regel ohne den Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild bedeutend sind, zu gewährleisten. ²⁾ | <i>Zweck</i> |
| 2 Die Dorfkernzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe | <i>Nutzung</i> |



sowie mässig störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen zulässig. ²⁾

- 3 Neubauten von Kleinbauten mit maximal 12.0 m² Grundfläche sowie Anbauten mit maximal 20.0 m² Grundfläche an bestehende Gebäude sind zugelassen. ²⁾

Neubauten von Kleinbauten

- 4 Auf den Grundstücken zwischen der inneren Baulinie und der Baulinie Verkehr sind keine Neubauten für Wohnzwecke zulässig. ²⁾

Innere Baulinie

- 5 Grundsätzlich sind bestehende Gebäude unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, traufseitiger Fassadenhöhe und Gesamthöhe umzubauen oder wieder aufzubauen. Abweichungen können durch den Gemeinderat bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen und dem keine anderen gleich- oder höherwertige öffentliche oder private Interessen gegenüberstehen. Der Gemeinderat kann die geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern dies für die Erhaltung des historischen Ortsbildes vorteilhaft ist. ²⁾

Bauliche Erneuerung

- 6 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitätsvoll weiterentwickeln, sind zulässig. Für die Beurteilung sind Fachleute der kantonalen Fachstellen und des Städtebaus beizuziehen. ²⁾

Zeitgenössische Architektur

- 7 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen, der Umgebung angepassten Dachneigung gestattet. Sie sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegel oder anderem Ziegelmateriale, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten sowie Ökonomiegebäuden sind, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, andere Dachformen zulässig. ²⁾

Dachform

- 8 Dachflächenfenster mit maximal 0.45 m² sind gestattet. Je 50 m² Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden.

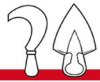
Dachflächenfenster

- 9 Zur Erreichung einer besseren Gestaltung und zur Schonung von durchgehenden Dachflächen oder der Substanz von historisch wertvollen Dachkonstruktionen können Dachflächenlichtbänder bewilligt werden. Dachflächenfenster und -lichtbänder sind in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Daches, Gebäudes und des Ortsbildes abzustimmen. ²⁾

Dachflächenlichtbänder

- 10 Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art,

Fenster, Türen, Fassaden



Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.

- 11 Zum Charakter der Dorfkernzone gehören neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und Grünräume. Diese Bereiche sind mit Sorgfalt zu gestalten und sollen sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.²⁾

Umgebungsgestaltung

Art. 29 ³⁾ Dorfzone D

- 1 In der Dorfzone (D) soll die charakteristische Siedlungsstruktur der Dorfkernzone und deren Bauweise in zeitgemässer Form weiterentwickelt werden.
- 2 Bezüglich Nutzung und Gestaltung gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone sinngemäss.
- 3 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle eingeholt werden.²⁾

Zweck

Nutzung, Gestaltung

Stellungnahme

Art. 30 ³⁾ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA ²⁾

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach Art. 9 des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.

Zweck, Nutzung

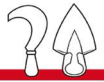
Grenzabstände

Art. 31 ³⁾ Strassenzone Str ²⁾

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

Umfang

Zweck



2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 32 ³⁾ Landwirtschaftszone LW

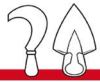
- 1 In der Landwirtschaftszone (LW) gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. ²⁾
- 2 Alle Bauten haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Es gelten die folgenden Baumasse:
 - a) Wohnbauten: Massbestimmungen der Wohnzone 2 (W2) mit Empfindlichkeitsstufe III
 - b) Ökonomiegebäude (ohne Silobauten): ²⁾
 - maximale Gebäudelänge 60.0m
 - maximale Gesamthöhe 14.0m
 - c) Anlagen, insbesondere Silobauten: ²⁾
 - maximale Anlagehöhe 22.0m(Messweise analog Gesamthöhe; siehe Anhang 2)
- 3 Der minimale Grenzabstand für Ökonomiegebäude und Silobauten beträgt 8.0 m.

*Rechtsquellen**Gestaltung**Silos*

Art. 33 ³⁾ Rebbauzone R ²⁾

- 1 Das Rebgebiet ist vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Es unterliegt den Bestimmungen der landwirtschaftlichen Rechtserlasse, insbesondere des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes.
- 2 Die im Zonenplan eingetragene Abgrenzung hat nur informativen Charakter. Die rechtsverbindliche Abgrenzung richtet sich nach dem kantonalen Rebbaukataster.
- 3 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen und standortgebunden sind. Dabei gelten die Bestimmungen von § 21 der kantonalen Bauverordnung.
- 4 Der Abstand von Hochbauten gegenüber der Rebbauzone richtet sich nach der Rebabstandslinie.

*Zweck, Rechtsquellen**Rebbaukataster**Bauten und Anlagen**Abstände*

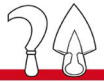
**Art. 34 ³⁾ Gewässer und Gewässerräume G ¹⁾**

- 1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.
- 2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.
- 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.
- 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.
- 5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Abstand von mindestens 5.0 m 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.

*Zweck, Nutzung**Gewässerabstandslinien**Eingedolte Bachverläufe**Unterhalt**Stehende Gewässer***Art. 35 ³⁾ Strassenareal StrA ²⁾**

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

*Umfang**Rechtsquellen*



Art. 36 ³⁾ Materialdeponiezone MD ²⁾

- 1 Die Materialdeponiezone (MD) dient der geregelten Ablagerung von Kehrrichtschlacke, Reststoffen und Reaktormaterial. Zugelassen sind auch die dazu notwendigen Bauten und Anlagen.
- 2 Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bewilligung vom 19. August 1998.

Zweck, Nutzung

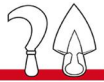
Rechtsquellen

Art. 37 ³⁾ Wald W ²⁾

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.
- 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

Grundsatz

Information



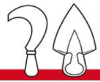
3. Überlagernde Zonen

Art. 38 ³⁾ Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS ²⁾

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Der schutzwürdige Ortskern, bestehend aus Dorfkernzone (K) sowie Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der Dorfzone (D) sowie der dazugehörige Strassenraum, ist als national wertvolles Ortsbild gestützt auf Art. 6 und Art. 7 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes mit einer überlagernden Ortsbildschutzzone geschützt. | <i>Geltungsbereich</i> |
| 2 | Für diese Schutzzone gelten folgende Schutzziele: <ul style="list-style-type: none">a) Die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung.b) Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.c) Neu-, Umbauten und Renovationen sowie Anlagen und Terrainveränderungen haben sich besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. | <i>Schutzziele</i> |
| 3 | Der Gemeinde sind Massnahmen wie Fassaden- und Dachrenovationen, der Ersatz von Fenstern sowie Umgebungsgestaltungen zu melden und anzufragen, ob diese bewilligungspflichtig sind. | <i>Meldepflicht bei kleineren Massnahmen</i> |
| 4 | Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung gestützt auf Art. 7b Abs. 1 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes die notwendigen Stellungnahmen bei der kantonalen Denkmalpflege ein. Ausgenommen davon sind Bauvorhaben bei nicht geschützten (Teil-) Objekten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind. | <i>Einholung Stellungnahme</i> |
| 5 | Im Interesse der Ortsbilderhaltung können gestützt auf Art. 11 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen. | <i>Subventionen</i> |

Art. 39 ³⁾ überlagernde Naturschutzzone kommunal / übergeordnet UNK/UNü ²⁾

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1 | Die überlagernde Naturschutzzone (UNK/UNü) bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert. | <i>Zweck, Schutzziele</i> |
|---|---|---------------------------|



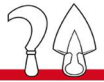
- | | | |
|---|--|--|
| 2 | Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. | <i>Bauten, Anlagen,
Terrainveränderung</i> |
| 3 | Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt. | <i>Spezielle Nutzungsbe-
stimmung</i> |
| 4 | Im Wald richten sich der Schutz und die Pflege nach der Waldgesetzgebung und den Waldfunktionsplänen. | <i>Wald</i> |
| 5 | Die Grundnutzung ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht. | <i>Grundnutzung</i> |

Art. 40 ³⁾ überlagernde Landschaftsschutzzone LS

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Die überlagernde Landschaftsschutzzone (LS) bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet. ²⁾ | <i>Zweck</i> |
| 2 | Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen. ²⁾ | <i>Nutzung</i> |
| 3 | Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden. ²⁾ | <i>Schutzziele</i> |
| 4 | Die Hochstamm-Obstgärten sind zu erhalten. Gefällte oder eingegangene Obstbäume sind durch die Pflanzung ähnlicher Bäume auf Gemeindegebiet zu ersetzen. Der Gemeinderat kann an die Pflanzung neuer Hochstamm-Obstbäume Beiträge leisten. | <i>Hochstamm-Obstgär-
ten</i> |

Art. 41 ³⁾ Freihaltezone FR ²⁾

- | | | |
|---|--|----------------|
| 1 | Die Freihaltezone (FR) dient der langfristigen Sicherung des Aussichtspunktes «Lugmer» als Naherholungsgebiet. | <i>Zweck</i> |
| 2 | In dieser Zone sind keine Bauten gestattet. | <i>Nutzung</i> |

**Art. 42 ³⁾ ERS-Gebiet ERS ²⁾**

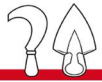
- | | |
|---|----------------|
| 1 Das Engere Randenschutzgebiet (ERS) bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet. Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden. | <i>Zweck</i> |
| 2 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet. | <i>Nutzung</i> |

Art. 43 ³⁾ BLN-Gebiet BLN ²⁾

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 1 Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert. | <i>Geltungsbereich, Schutzziele</i> |
| 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzupassen. Die Massstäblichkeit der Gebäude und die Einordnung in die bestehende Siedlungsform und Landschaft sind zu beachten. | <i>Bauten und Anlagen</i> |
| 3 Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen, sind nicht zulässig. | <i>Einschränkung</i> |

Art. 44 ³⁾ Archäologische Schutzzone AS

- | | |
|--|----------------------|
| 1 Die archäologische Schutzzone (AS) bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. ²⁾ | <i>Zweck</i> |
| 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen innerhalb dieser Zonen sind beim Gemeinderat zu melden. Die Meldepflicht besteht auch bei Geländeveränderungen oder Aushubarbeiten unterhalb der Grenzwerte gemäss Art. 54 des kantonalen Baugesetzes. Sie sind durch den Gemeinderat der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden. ²⁾ | <i>Meldepflicht</i> |
| 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes. | <i>Rechtsquellen</i> |



Art. 45 ³⁾ Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung LWB ²⁾

- 1 Die Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung (LWB) dient der langfristigen Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen.
- 2 In dieser Zone sind mit Ausnahme von raumplanungsgesetzkonformen Kleinbauten, welche für die Bewirtschaftung notwendig sind und keine unangenehmen Lärm- oder Geruchsimmissionen aufweisen, keine Bauten und Anlagen gestattet.

Zweck

Nutzung

Art. 46 ³⁾ Naturgefahrenzone (G1-G4) NGZ ²⁾

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.
- 2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) 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. Bei Nutzungsänderungen, Wiederaufbau, Um- und Anbauten bei bestehenden Bauten sind nur möglich, wenn diese der Risikominderung dienen und auf anderen Grundstücken nicht zu einer Erhöhung der Gefahr führen.
- 3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Schutzmassnahmen dürfen dabei nicht zu einer Erhöhung der Gefahr für andere Grundstücke führen. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.
- 4 Die Gefahrenzonen gelb G3 (geringe Gefährdung) und weissgelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.
- 5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 ff.).

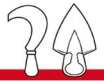
Geltungsbereich, Definition

Erhebliche Gefährdung

Mittlere Gefährdung

Geringe Gefährdung und Restgefährdung

Bestandesschutz



- 6 Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Gefahrenhinweiskarte

5. Schutzobjekte

Art. 47 ³⁾ Naturobjekt übergeordnet NOü ²⁾

Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem kantonalen Recht (siehe kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz NHG-SH).

Grundsatz

Art. 48 ³⁾ Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH ²⁾

- 1 Denkmalschutzobjekte sind Schutzobjekte, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrer Bedeutung als wertvolles Einzelobjekt ergibt. Die Massnahmen, welche einer Bewilligung nach dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz bedürfen sowie die entsprechenden Zuständigkeiten richten sich nach Art. 8b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Grundsatz

- 2 Für Denkmalschutzobjekte ohne öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen gelten folgende Schutzziele:

Schutzziele

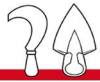
- a) Schutzobjekte gemäss Inventar dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden.
- b) Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.
- c) Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern haben unter grösstmöglicher Schonung der Bausubstanz zu erfolgen.

- 3 Liegen öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen vor, definieren diese die Schutzziele für das entsprechende Denkmalschutzobjekt.

Verträge, Einzelverfügung

- 4 Die Denkmalschutzobjekte sind dem Zonenplan 1:2000 und dem Denkmalschutzinventar im Anhang 3 zu entnehmen. Denkmalschutzobjekte von lokaler Bedeutung werden im Zonenplan als «Denkmalschutzobjekt kommunal» (DOk) und im Denkmalschutzinventar als «B-Objekt» bezeichnet. Denkmalschutzobjekte von nationaler oder regionaler Bedeutung wer-

Bezeichnung



den auf dem Zonenplan als «Denkmalschutzobjekt übergeordnet» (DOü) und im Denkmalschutzinventar als «A-Objekt» bezeichnet.

- 5 Schutzobjekte von übergeordneter Bedeutung bedürfen der Bewilligung des Baudepartementes.
- 6 Bei kommunalen Schutzobjekten erteilt der Gemeinderat mit der Baubewilligung die Bewilligung der Massnahmen nach Art. 8b Abs. 2 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes. Zur fachlichen Überprüfung holt der Gemeinderat die Stellungnahme bei der kantonalen Denkmalpflege ein.
- 7 Im Interesse der Denkmäler-Erhaltung können gestützt auf Art. 11 NHG-SH Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.

Verfahren bei übergeordneten Schutzobjekten

Verfahren bei kommunalen Schutzobjekten

Subventionen

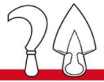
6. Orientierungsinhalte

Art. 49 ³⁾ Hecke, Feldgehölz, übrige bestockte Fläche HFg ²⁾

Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar / Heckenkaster. Inventarisierte Hecken sind geschützt und sachgerecht zu pflegen.

Art. 50 ³⁾ Quartierplan rechtsgültig Qur ²⁾

Diese Überlagerung bezeichnet Gebiete, in denen ein rechtsgültiger Quartierplan besteht.



7. Hinweise und Informationen

Art. 51 ³⁾ Aussichtspunkte Ap ²⁾

Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick durch Bauten, Pflanzen usw. nicht beeinträchtigt werden.²⁾

Art. 52 ³⁾ Inventare nach NHG-SH ²⁾

Änderungen der Inventare nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 53 ³⁾ Vollzug

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bau- und Nutzungsordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Art. 54 ³⁾ Sanktionen ²⁾

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen gemäss Art. 85 ff. des kantonalen Baugesetzes bestraft.

Art. 55 ³⁾ Übergangsbestimmung ²⁾

Diese Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.



Art. 56 ³⁾ Inkrafttreten

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 8. August 1989 mit den Änderungen vom 2. Dezember 1991, 13. Dezember 1996 und 30. Juni 2000 aufgehoben.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. Juni 2005

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

E. Hallauer

G. Wanner

Öffentliche Auflage vom 28. Juli bis 17. August 2005

Vom Regierungsrat genehmigt am 20. Dezember 2005

Teilrevision Nutzungsplanung 2020:

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29. Juni 2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

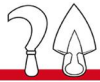
A. Bachmann

K. Pinto



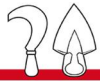
Öffentliche Auflage vom 24. Juli bis 12. August 2020

Vom Regierungsrat genehmigt am 30. März 2021



Fussnoten

- 1) Teilrevision Ausscheidung der Gewässerräume mit RRB vom 25.02.2020
- 2) Fassung gemäss Teilrevision mit RRB vom 30.03.2021
- 3) Änderung der Nummerierung gemäss Teilrevision mit RRB vom 30.03.2021



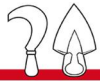
Anhang der Bau- und Nutzungsordnung ²⁾

Vorbemerkungen

Die Anhänge sind wie folgt gekennzeichnet:

[*kantonal*] = *kantonale Bestimmung, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht (kursiv).*

[kommunal] = kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegung.

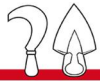


Anhang 1: Bewilligungspflicht *[kantonal]*

Mit dem nachfolgenden Auszug soll ein Überblick gewährt werden, welche baulichen Massnahmen gemäss des kantonalen Baugesetzes und oder des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes einer Bewilligung bedürfen. Die insgesamt acht möglichen Kombinationen, bei denen das NHG im Bereich Denkmalpflege und Ortsbildschutz zur Anwendung kommt, werden in der «Arbeitshilfe zum Schaffhauser Natur- und Heimatschutzgesetz» erläutert. Massgebend sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte.

Art. 54 des Kantonalen Baugesetzes

- 1 *Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.*
- 2 *Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:*
 - a) *die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Inneren bestehender Bauten;*
 - b) *die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen;*
 - c) *den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;*
 - d) *die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen;*
 - e) *die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;*
 - f) *Antennen- und Reklameanlagen;*
 - g) *Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m³ Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;*
 - h) *provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.*
- 3 *Bei öffentlichen Bauten gilt das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren nur soweit, als die einschlägigen Gesetze nichts anderes vorschreiben.*
- 4 *Nach technischen Normen geprüfte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen bedürfen, soweit sie 35 m² nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragende Fläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. In Ortsbildschutzzonen sowie auf wertvollen denkmalgeschützten oder -inventarisierten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig. Der Regierungsrat bezeichnet die entsprechenden technischen Normen.*

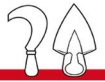


Art. 7b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes

- 1 *Massnahmen, die den Zustand einer Schutzzone dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser holt bei Schutzzeiten nationaler oder regionaler Bedeutung eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle ein. Bei Schutzzeiten lokaler Bedeutung kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle eingeholt werden.*
- 2 *Bei Massnahmen von untergeordneter Bedeutung kann auf die Stellungnahme einer Fachstelle verzichtet werden. Der Regierungsrat bestimmt diese Massnahmen.*
- 3 *Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für die betreffende Schutzzone festgelegten Schutzziele nicht widersprechen und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen.*
- 4 *Gegen den Entscheid des Gemeinderates können die Betroffenen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs an den Regierungsrat erheben. Die Bewilligung wird dem Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann.*

Art. 8b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes

- 1 *Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von nationaler oder regionaler Bedeutung dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Baudepartementes.*
- 2 *Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von lokaler Bedeutung dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle einholen.*
- 3 *Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für das betreffende Schutzobjekt festgelegten Schutzziele nicht widersprechen und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen.*
- 4 *Gegen Entscheide des Baudepartementes und des Gemeinderates können die Betroffenen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs an den Regierungsrat erheben. In Fällen von Art. 8b Abs. 2 wird die Bewilligung dem Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann.*



Auszug aus der Vollziehungsverordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)

§4

- 1 *Bei Zuständigkeit des Baudepartements gemäss Artikel 57 Baugesetz holt es die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein (auch bei Schutzzonen von lokaler Bedeutung).*
- 2 *Artikel 7b Absatz 1 gilt auch für Objekte gemäss Artikel 6 Absatz 2.*

§5

- 1 *In Schutzzonen von nationaler oder regionaler Bedeutung kann bei nicht geschützten (Teil-) Objekten für alle Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind, auf eine Fachstellungnahme verzichtet werden.*

§6

- 1 *Der Gemeinderat stellt die Entscheide gemäss Absatz 1 dem Baudepartement zu.*
- 2 *Die Rechtskraft tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.*

§7

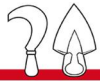
- 1 *Das Baudepartement holt die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein.*
- 2 *Artikel 8b Absatz 1 gilt auch für Objekte gemäss Artikel 6 Absatz 2.*

§8

- 1 *Bei Zuständigkeit des Baudepartements gemäss Artikel 57 Baugesetz holt es die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein.*
- 2 *Artikel 8b Absatz 2 gilt auch für Objekte gemäss Artikel 6 Absatz 2.*

§9

- 1 *Die Rechtskraft tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.*



Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen

Die Baubegriffe und Messweisen in diesem Anhang sind teilweise dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz [SHR 700.100]) entnommen, soweit sie auf kommunaler Ebene Anwendung finden. Diesbezüglich gilt das übergeordnete Recht.

Zusätzlich enthält er kommunale Festlegungen. Zu deren Änderungen bedarf es einer Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Erläuterungen und Skizzen für die Anwendung in der Praxis siehe auch Arbeitshilfe Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen.

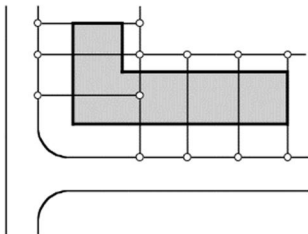
Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht (Anhang des Baugesetzes).

A. Bauweisen [kommunal]

Als Regelbauweisen gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen. Abweichungen davon gelten als Sonderbauweise und sind im Rahmen von Quartierplänen gemäss Art. 18 BauG gestattet.

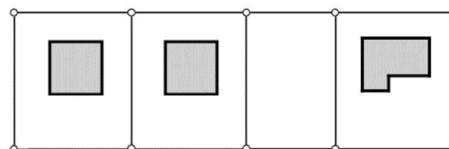
Geschlossene Bauweise

Pflicht zum Zusammenbau



Offene Bauweise

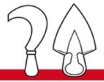
Die Bauten stehen allseits frei



1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.



2. Gebäude und Anlagen

2.1 Gebäude [kantonal]

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.1a Hauptbauten [kommunal]

Hauptbauten sind Bauten oder Bauteile, in denen Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen möglich sind und/oder die Masse der übrigen Bauten übersteigen.

2.1b Anlagen [kommunal]

Als Anlagen gelten beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Lagerplätze, Hauszufahrten, Schwimmbassins, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen. Für Fahrzeugabstellplätze und Hauszufahrten und -zugänge gilt ein minimaler Grenzabstand von 0.5 m. Für die übrigen als Anlagen definierten Nutzungen gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 BauG. Vorbehalten bleibt Art. 32 Abs. 6 BauG.

2.1c. Kleinstbauten [kantonal]

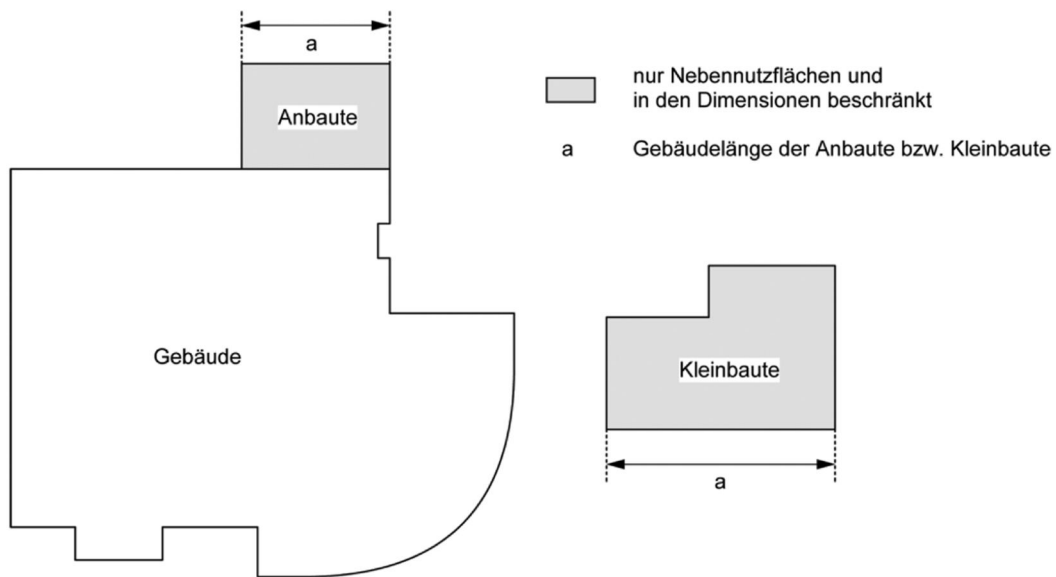
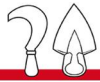
Als Kleinstbauten gelten Bauten, die ein Volumen von 8 m³ nicht überschreiten (vgl. § 20quinquies BauV).

2.2 Kleinbauten [kantonal]

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht übersteigen und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

2.2 Anbauten [kantonal]

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Anrechenbarkeit an die Gebäudelänge siehe 4.1).



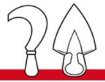
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal] und [kommunal]

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. Die Fassadenlinie wird gebildet durch die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 0.5 m einzuhalten, sofern keine nachteiligen Einwirkungen von ihnen ausgehen.



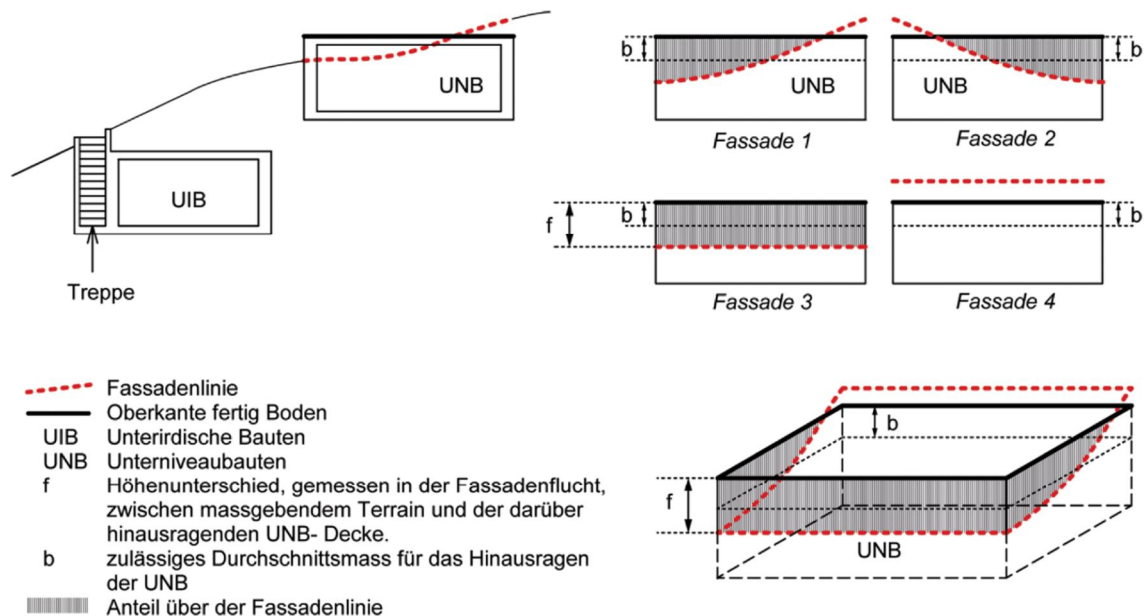
2.5 Unterniveaubauten [kantonal] und [kommunal]

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 0.5 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

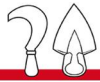
Erschliessungen von Unterniveaubauten bis zu einer Breite von zusammen maximal 8.0 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie, fallen bei der Bestimmung der über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragenden Gebäudeteile nicht in Betracht.

Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. Die Fassadenlinie wird gebildet durch die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Unterniveaubauten, die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben einen Grenzabstand von mindestens 0.5 m einzuhalten.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie [kantonal]

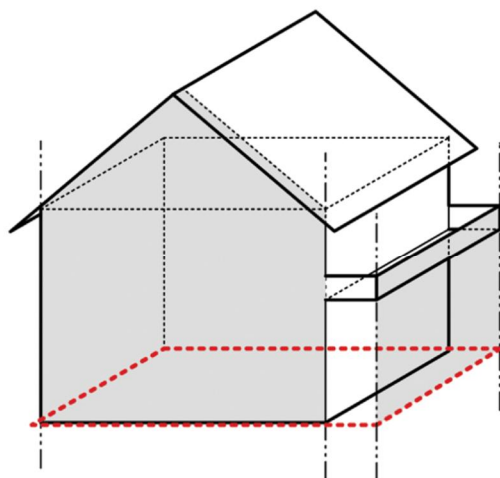
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.2 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

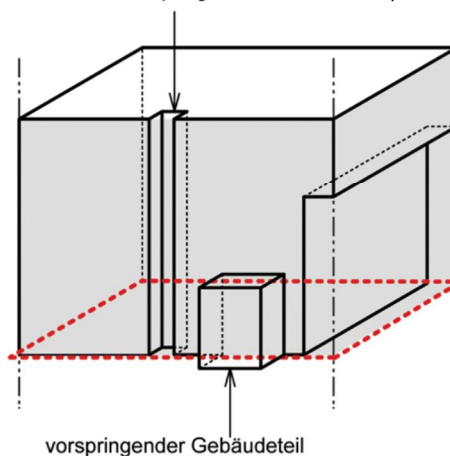
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



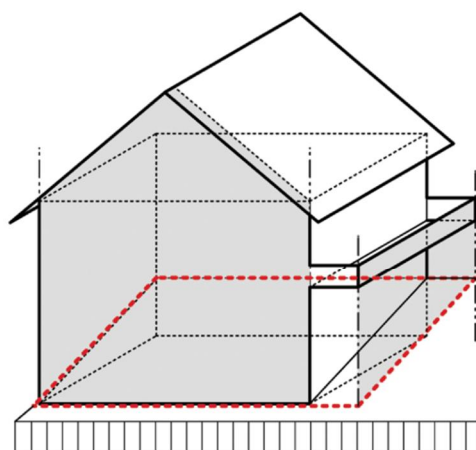
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



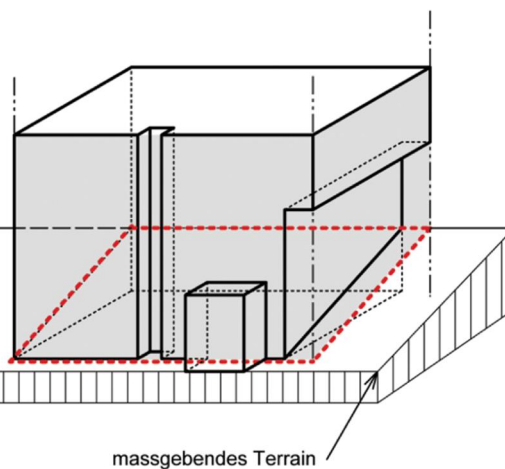
unbedeutend rückspringender Gebäudeteil (in Gächlingen nicht definiert)



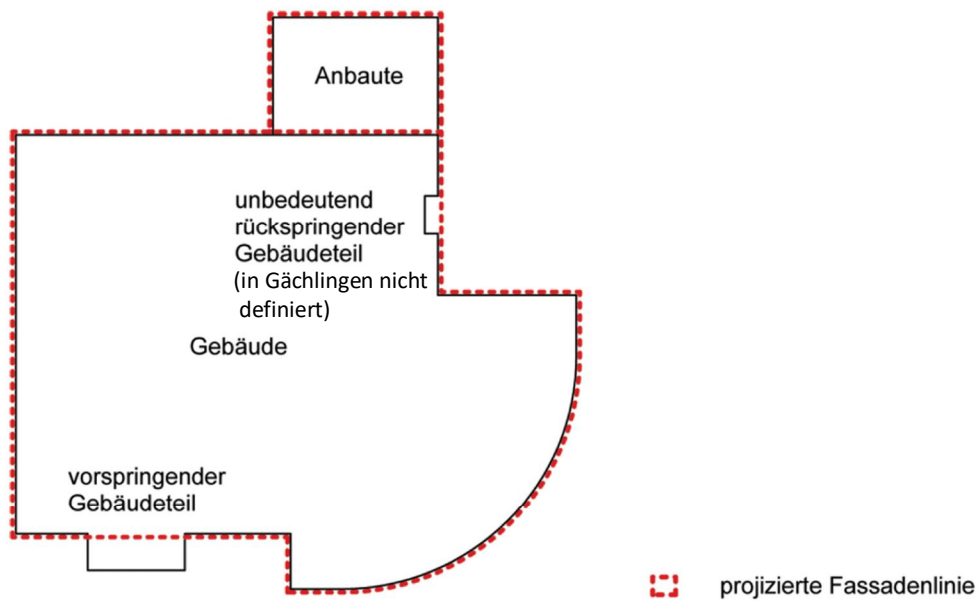
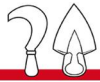
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



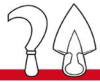
--- Fassadenlinie
■ Fassadenflucht



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



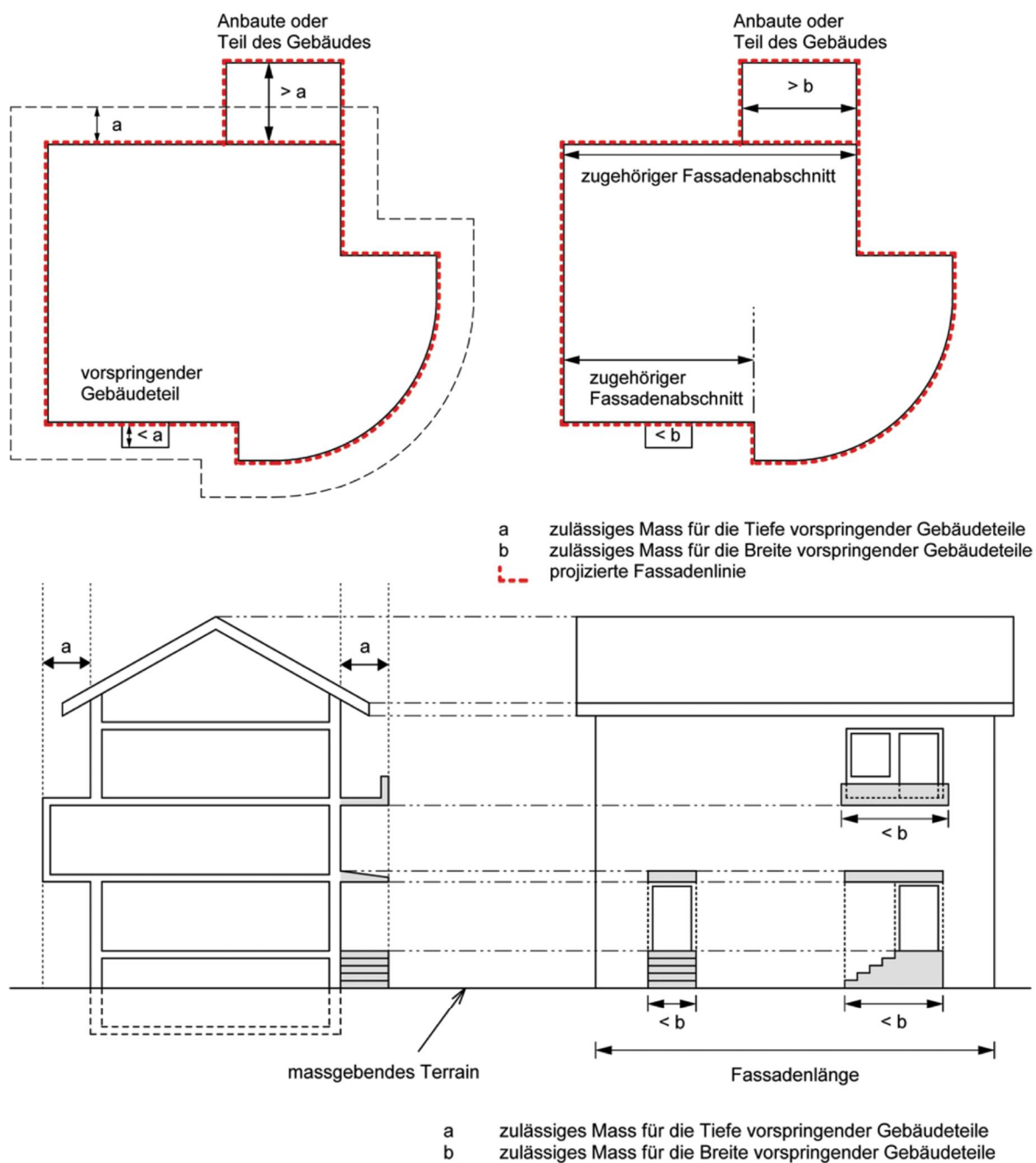
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie



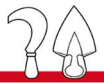
3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal] und [kommunal]

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Auf unterschiedlichen Geschossen befindliche vorspringende Gebäudeteile müssen je nach Fassadenabschnitt zusammengerechnet werden, unabhängig davon, ob sie auf unterschiedlichen Geschossen angeordnet sind.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

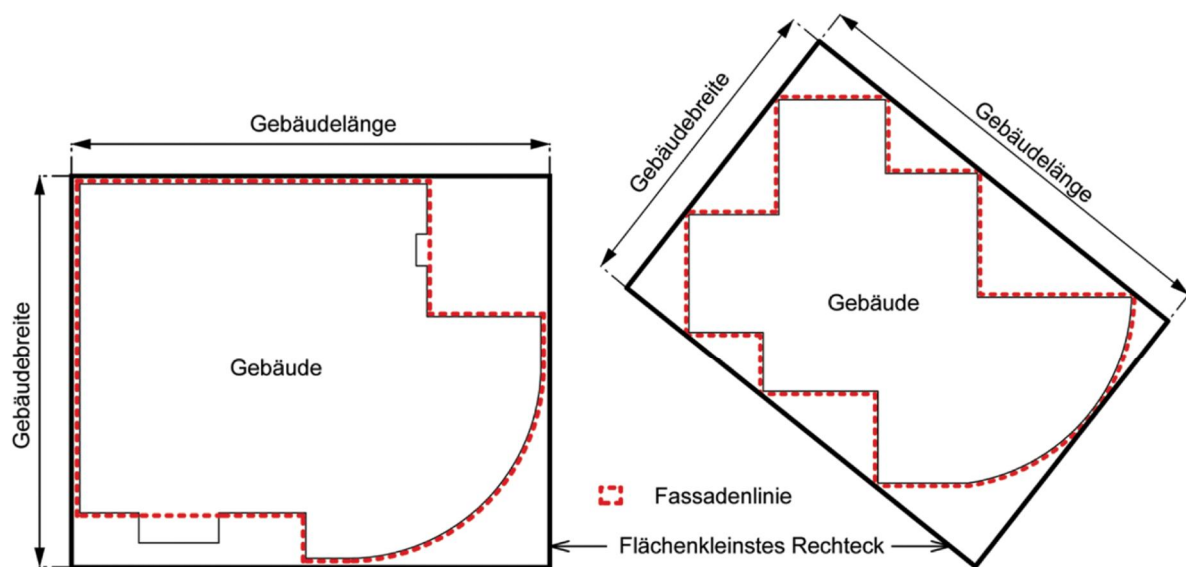


4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Bei Anbauten darf die Differenz der Gebäudelängen mit oder ohne Anbaute das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

4.2 Gebäudebreite [kantonal] und [kommunal]

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Anbauten dürfen maximal 6.5 m in der Flucht des Gebäude-Breitmasses betragen.

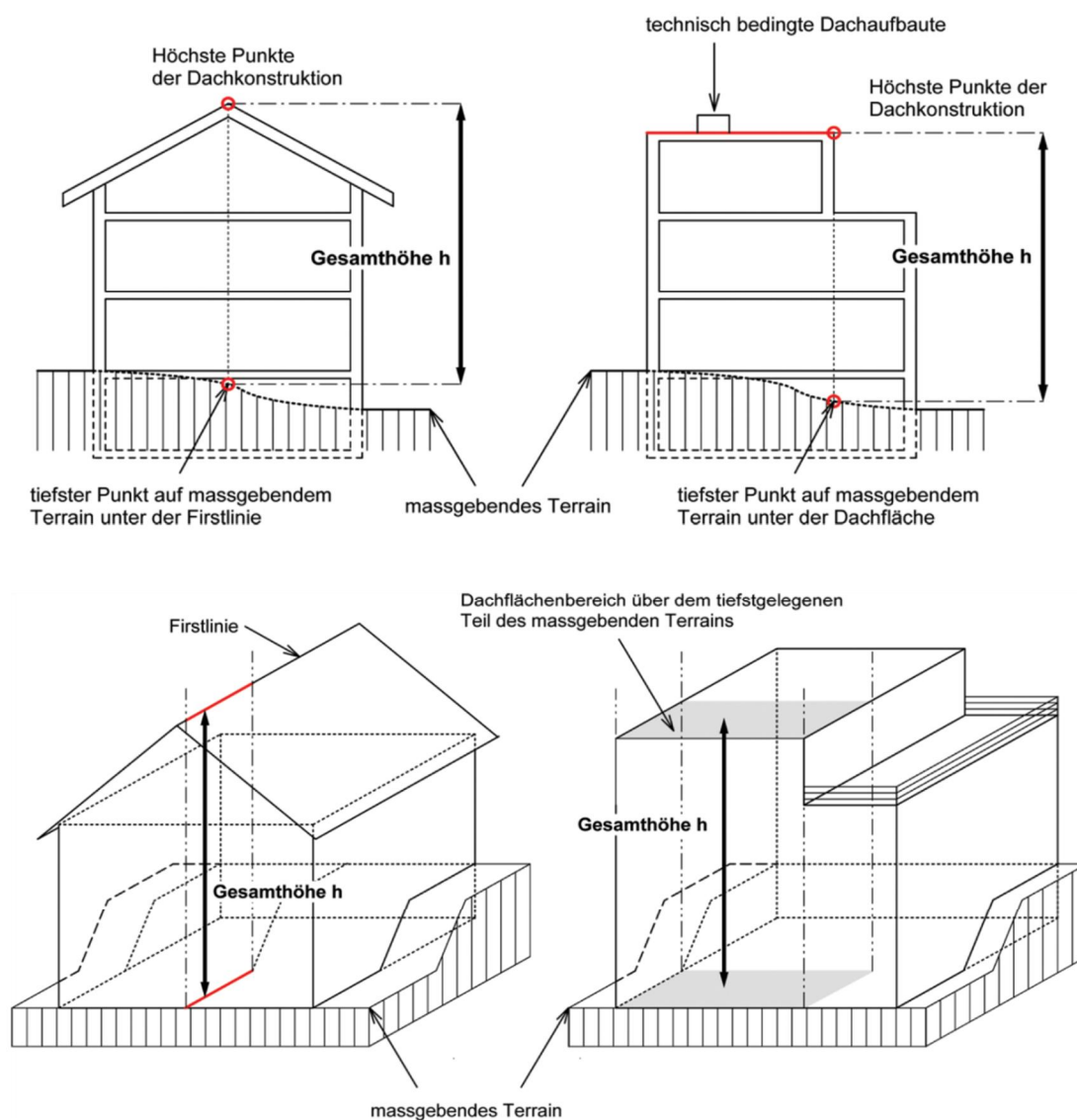
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal] und [kommunal]

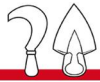
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion bezeichnet den höchsten Punkt der Tragkonstruktion des Daches, ohne die allenfalls darauf aufgetragene Isolation und ohne die Dachhaut.

Bei gestaffelten Bauten ist die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu messen.



Figur 5.1 Gesamthöhe

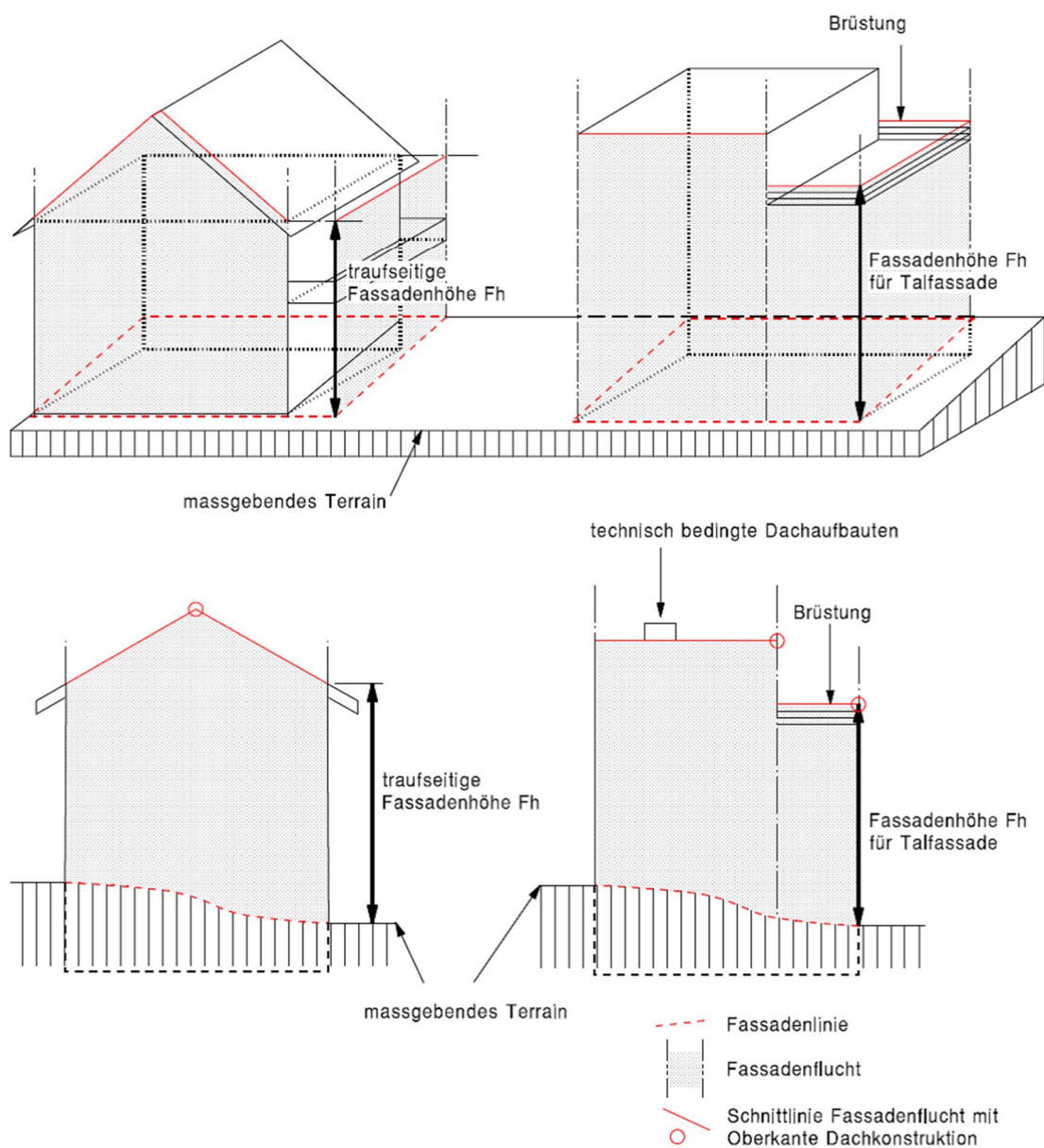


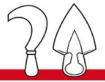
5.2 Fassadenhöhe [kantonal] und [kommunal]

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Hauptgebäuden gilt als Oberkante der Dachkonstruktion die Oberkante der Fusspfette, bei Flachdächern die Oberkante des Dachrandes.

Bei gestaffelten Bauten ist die Fassadenhöhe für jedes Gebäudeteil einzeln zu messen.





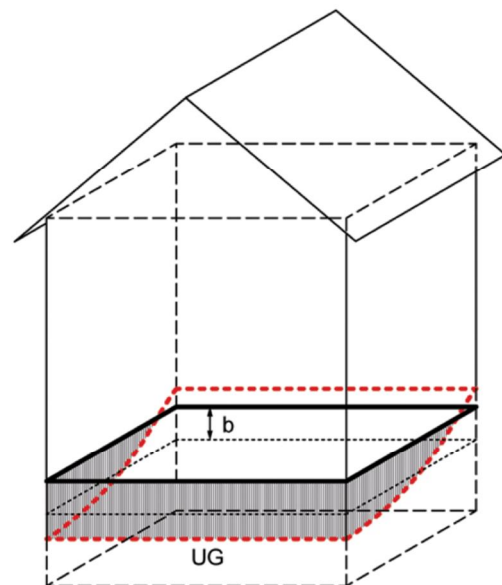
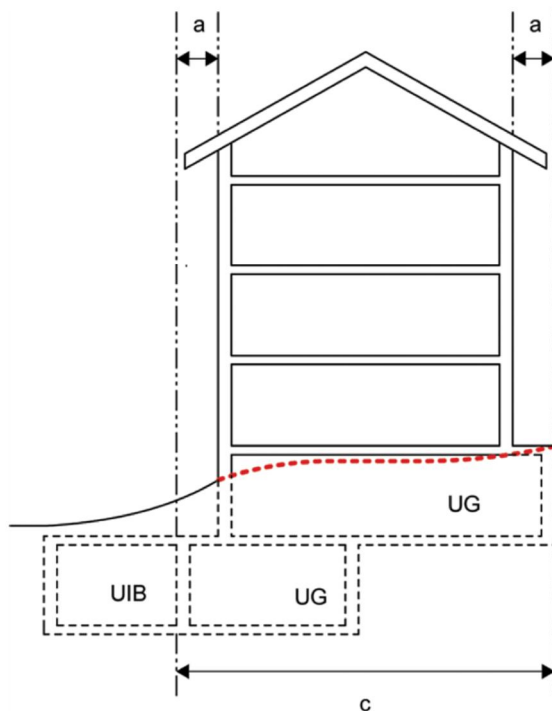
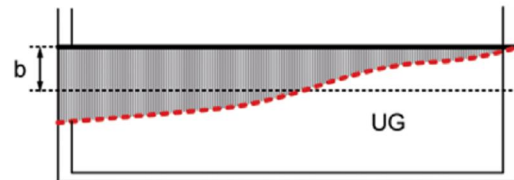
6. Geschosse

6.2 Untergeschosse [kantonal] und [kommunal]

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.0 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der gesamten projizierten Fassadenlinie. Die Bauherrschaft hat den Nachweis mit der Baugesuchseingabe zu erbringen.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



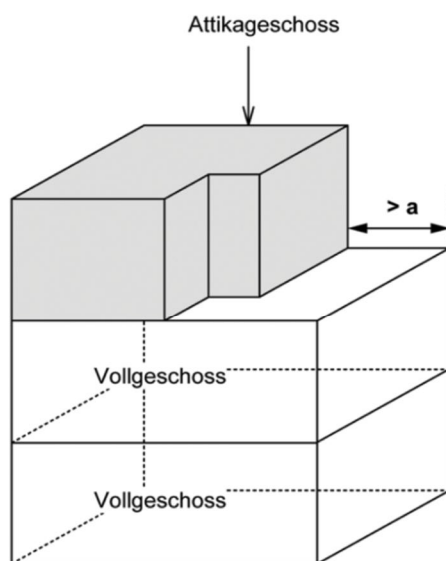
Figur 6.2 Untergeschosse



6.4 Attikageschosse [kantonal] und [kommunal]

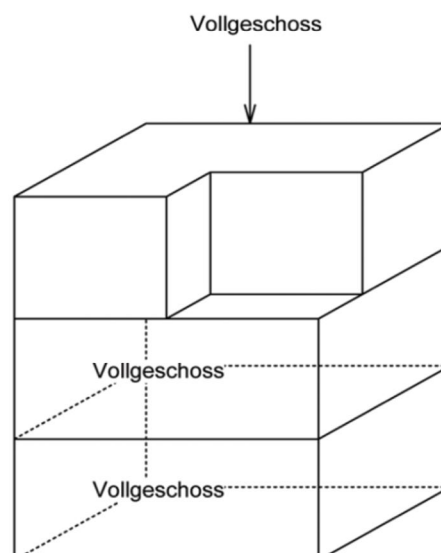
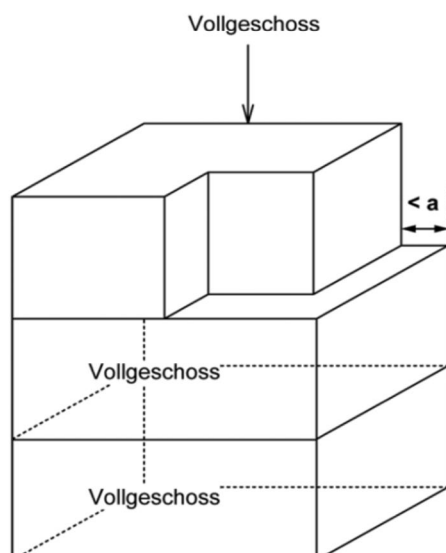
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.

Der Rückversatz ist in der Regel auf der längeren Gebäudeseite einzuhalten bzw. bei Gebäuden in Hanglage auf der Talseite anzuordnen.

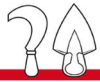


a

Minimales Mass für die Zurückversetzung
des Attikageschosses gegenüber
der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse



7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal] und [kommunal]

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Die nachbarlichen Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates ungleich verteilt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird.

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptwohnseite. Ist diese unklar, bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

7.1b Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Der Mehrlängenzuschlag ist in den zonenspezifischen Bauvorschriften festgehalten. Misst eine Gebäudeseite mehr als 18.0 m, so ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 2.0 m zu vergrössern. Anbauten werden nicht angerechnet. Gegenüber dem öffentlichen Grund wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

7.2 Gebäudeabstand [kantonal] und [kommunal]

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Der Gebäudeabstand setzt sich aus der Summe der für die Hauptbauten vorgeschriebenen Grenzabstände zusammen. Für An- und Kleinbauten unter sich und gegenüber Hauptbauten gilt ein Gebäudeabstand von 2.5 m, sofern Belichtung und Brandschutz gewährleistet sind. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen liegen würde.
Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.

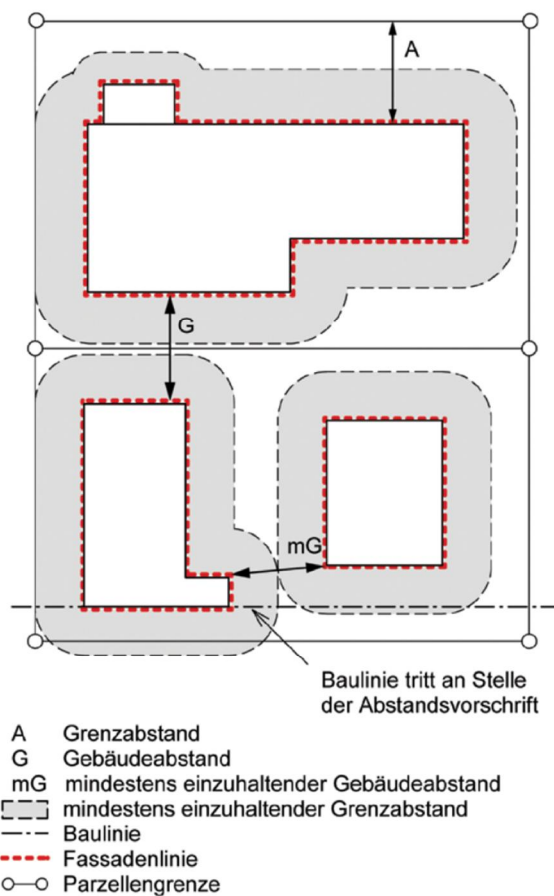
7.3 Baulinien [kantonal]

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

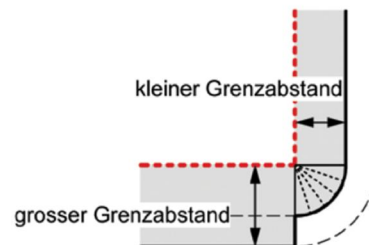
7.4a Strassenabstand [kantonal, Art. 30 Abs. 1 BauG]

Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten:

2.5 m vom öffentlichen Grund bei Rad- und Gehwegen; in den übrigen Fällen 5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;

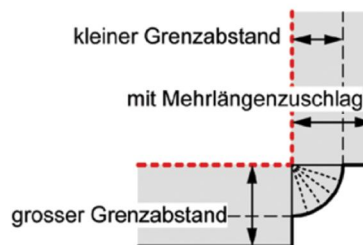


Kleiner und grosser Grenzabstand



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand
--- Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

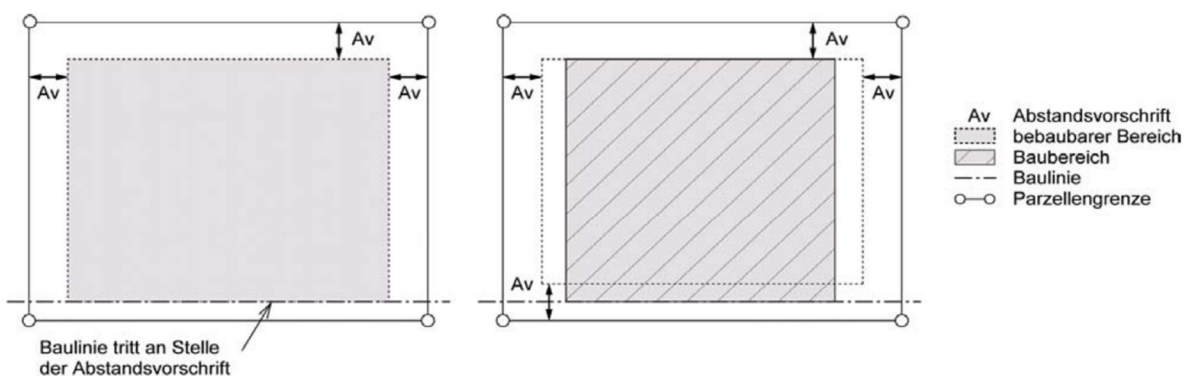


— mindestens einzuhaltender Grenzabstand
--- Fassadenlinie

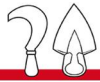
Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich [kantonal]

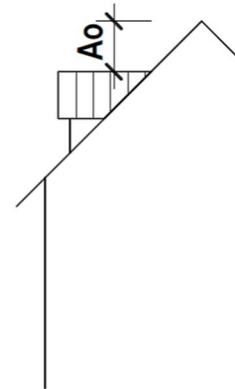
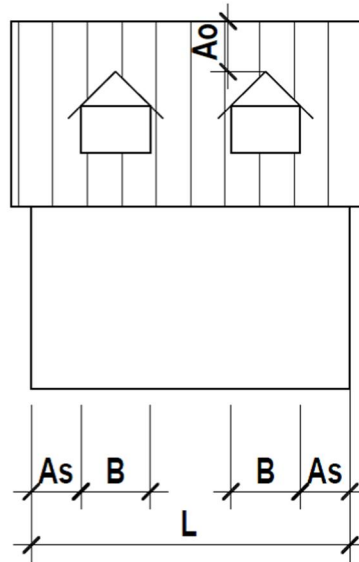
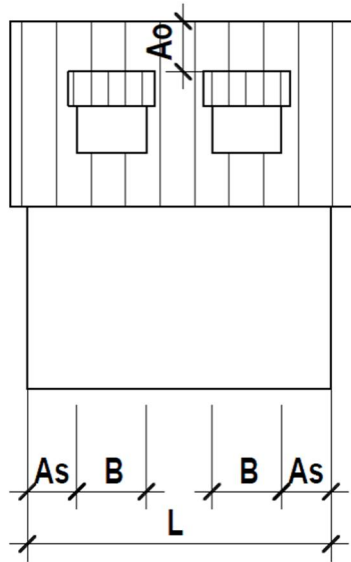
Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



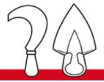
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich



8. Dachaufbau [kommunal] (siehe auch Art. 16 BNO)



Summe B	max. $\frac{1}{3} L$
Abstand oben (Ao)	min. 0.6 m
Abstand seitlich (As)	min. $\frac{1}{8} L$



9. Immissionsmasse [kommunal]

Die Zulässigkeit von Betrieben richtet sich unter lärmschutzrechtlichen Aspekten ausschliesslich nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen, insbesondere der Lärmschutzverordnung.

Die nachfolgende Beschreibung der Immissionsmasse hat rein informativen Charakter.

Grundsatz

Jedermann ist verpflichtet, alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Er hat diese Vorkehren in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Als Einwirkungen gelten die im Bundesgesetz über den Umweltschutz aufgeführten Immissionen.

Lärmimmissionen

Das Mass der zulässigen Lärmimmissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt.

Begriffe

Es wird zwischen nicht störenden, mässig störenden und störenden Betrieben unterschieden.

«nicht störend»

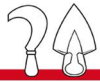
Als «nicht störend» gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren üblich (Empf.-Stufe II LSV).

«mässig störend»

Als «mässig störend» gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind. Der Gemeinderat kann zeitlich beschränkte Ausnahmen ausserhalb der üblichen Arbeitszeit bewilligen (Empf.-Stufe III LSV).

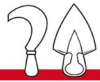
«störend»

Als «störend» gelten Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen. Dazu gehören in der Regel auch Bars, Dancings, Spielsalons usw. Die Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bleiben vorbehalten (Empf.-Stufe IV LSV).

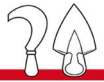


10. Definitionen aus der SIA-Norm 416, welche in diesem Anhang Verwendung finden

Geschossfläche GF	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrtrräume.



Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse so wie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.
Konstruktionsfläche KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in - Konstruktionsfläche tragend KFT und - Konstruktionsfläche nichttragend KFN



11. Zäune, Mauern und Pflanzen, Terrainveränderungen

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

Art. 93

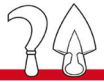
- 1 Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.
- 2 Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

Art. 93a

- 1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei
 1. Waldbäumen: 7.5 m
 2. grossen Zierbäumen: 7.5 m
 3. Nussbäumen: 7.5 m
 4. hochstämmigen Obstbäumen: 3.5 m
 5. kleinen Zier- und Obstbäumen, Sträuchern sowie Hecken:
die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 0.6 m
- 2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1-4 7.5 m.
- 3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.
- 4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reb- und 1 m für Intensivobstanlagen.
- 5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 94

- 1 Für die bei Bauten zu beobachtenden Abstände sind die Bestimmungen des Baugesetzes und des Forstgesetzes massgebend.
- 2 Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.



Art. 94a

- 1 Grenzvorrichtungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrichtungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1.5 m einzuhalten.
- 2 Für lebende Einfriedungen gelten die Mindestabstände für Sträucher und Hecken gemäss Art. 93 a. Abs. 1 Ziff. 5. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.
- 3 Vorrichtungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

Art. 94b

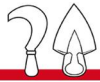
Im Einverständnis mit dem Nachbarn dürfen die gesetzlichen Mindestabstände bei Aufschüttungen oder Abgrabungen, Anpflanzungen sowie Grenzvorrichtungen unterschritten werden.

Art. 94c

- 1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1-4.
- 2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94 a Abs. 2) verjährt nicht.

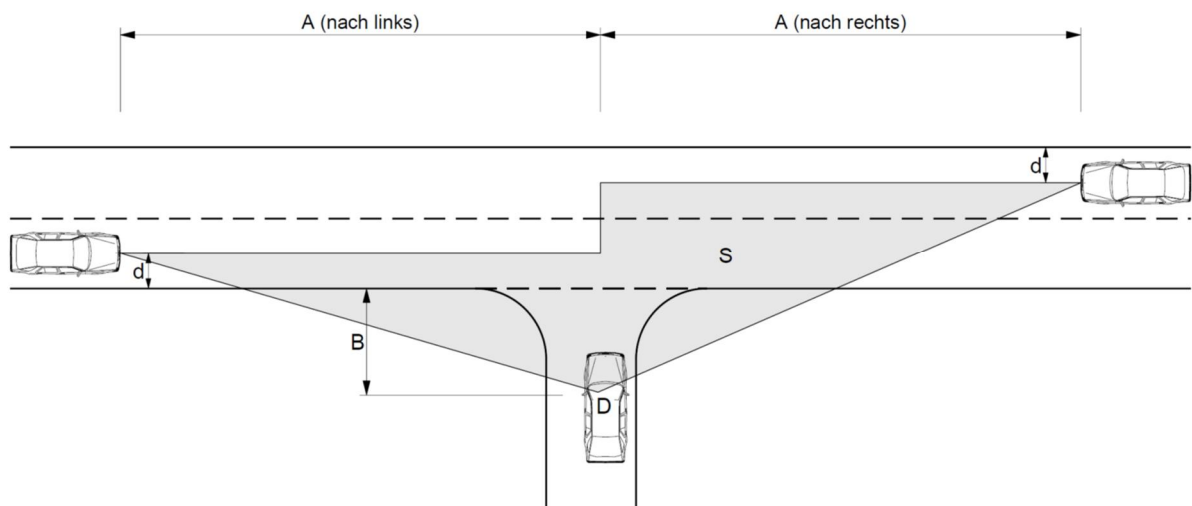
Art. 94d

Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ergeben sich die Mindestabstände und die zulässigen Einfriedungen aus der Gesetzgebung über die Strassen.



12. Regelfall für Sichtweiten bei Ausfahrten (gemäss Norm SN 640 273a)

Begriffe und Definitionen		
A	Knotensichtweite	Abstand zwischen Fahrzeugen und Beobachtungspunkt D
B	Beobachtungsdistanz	Abstand zwischen Gehwegrand / Fahrbahnrand und Beobachtungspunkt D beträgt innerorts 3.0 m.
D	Beobachtungspunkt	In der Achse des Fahrstreifens
d	Abstand zum Fahrbahnrand	Der Abstand d von der Mitte des Motorfahrzeugs zum rechten Fahrbahnrand beträgt üblicherweise 1.5 m; für den leichten Zweiradverkehr ist $d = 0.5$ m; auf Radstreifen und Radwegen entspricht d der Hälfte der Radstreifen- bzw. Radwegbreite.
S	Sichtfeld	In der Zone ausserhalb Verkehrsfläche und innerhalb des Sichtfeldes ist stets ein sichtfreier Raum zwischen 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahnebene freizuhalten.

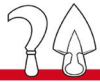


Massgebende Knotenzufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge	Erforderliche Knotensichtweite (A)
30 km/h	20...35 m
50 km/h	50...70 m

Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben.

Die erforderlichen Werte der Knotensichtweiten A für den leichten Zweiradverkehr sind in der folgenden Tabelle definiert. Sie sind abhängig von der Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse:

Längsneigung [%]	≥ -8	-6	-4	-2	0	+2	$\geq +4$
Knotensichtweite [m]	≥ 60	55	45	35	25	15	≤ 10



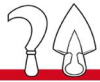
Anhang 3: Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH

(siehe Art. 48 Bau- und Nutzungsordnung)

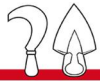
A-Objekte: von übergeordneter (regionaler und nationaler) Bedeutung

B-Objekte: von kommunaler (lokaler) Bedeutung

Nr.	VS Nr.	GB Nr.	Nutzung heute	Klassifizierung	Bezeichnung	Bemerkung
1	2	17	Vielzweckbau	B	Grünhof	
2	3	150	Wohnhaus	A	Pfarrhaus	
3	7	147	Vielzweckbau	B	Zum neuen Haus	
4	30	123	Post	A	Gemeindehaus	
5	31	122	Gastwirtschaft	A	Zum Gemeindehaus	
6	32	121	Gastwirtschaft	A	Zum Gemeindehaus	
7	36	120	Vielzweckbau	B	Haus zum Munot	
8	38	118	Vielzweckbau	B	Haus zum Rank	
9	168	26	Wohnhaus	B		
10	39	117	Vielzweckbau	A	Haus zum Brunnquell	
11	40	116	Vielzweckbau	A		
12	41	115	Wohnhaus	B		
13	47	105	Schulhaus	B	Schule	
14	48	105	Ökonomiegebäude	B		
15	52	209	Vielzweckbau	A	Haus zum Talhof	
16	57	201	Wohnhaus	B	Im Spital	
17	58	202	Wohnhaus	B		
18	61	206	Ökonomiegebäude	B		
19	62	204	Wohnhaus	A	Zum grossen Haus	
20	59	207	Wohnhaus	A		
21	64	205	Wohnhaus	B		
22	65	196	Gastwirtschaft	B	Zum Haumesser	
23	66 A	190	Ökonomiegebäude	A	Zehnteschür	
24	296	1062	Ökonomiegebäude	B		
25	67 A	191	Ökonomiegebäude	A	Anbau Spitalscheune	
26	68	195	Ökonomiegebäude	A	Im Spital	
27	69	182	Vielzweckbau	A	Im Spital	
28	70 A	184	Ökonomiegebäude	A	Im Spital	
29	71	186	Vielzweckbau	A	Zur Traube	
30	78	168	Wohnhaus	A		
31	79	1081	Wohnhaus	A		

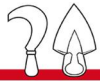


32	80	169	Wohnhaus	A		
33	81	166	Vielzweckbau	B	Zum Anker	
34	87	262	Wohnhaus	B		
35A	167	247	Vielzweckbau	A	Zur Alten Post	
35B	167	247	Vielzweckbau	A	Zur Alten Post	
35C	167	247	Vielzweckbau	A	Zur Alten Post	
36	96	532	Vielzweckbau	A		
37	97	531	Vielzweckbau	B	Hoffnung	
38	98	41	Mühle	A	Mühle	
39	108	274	Vielzweckbau	B	Zum oberen Hof	
40	109	275	Wohnhaus	B		
41	111	277	Vielzweckbau	B		
42	112	278	Wohnhaus	B		
43	112 A	276	Wohnhaus	B		
44	116	105	Vielzweckbau	B	Florahof	
45	117	287	Vielzweckbau	B		
46	120	294	Vielzweckbau	B	Zur Reblaupe	
47	126	299	Ökonomiegebäude	B		
48	128	300	Vielzweckbau	B		
49	129	301	Wohnhaus	B		
50	130	302	Vielzweckbau	B		
51	134	216	Wohnhaus	B		
52	135	215	Ökonomiegebäude	B		
53	137	212	Vielzweckbau	B	Zu den 13 Orten	
54	145	225	Vielzweckbau	B		
55	146	226	Vielzweckbau	B		
56	147	228	Vielzweckbau	A	Am Platz	
57	149	230	Wohnhaus	B		
58	164	241	Kirche	A		
59	165	242	Vielzweckbau	A		
60	166	244	Vielzweckbau	B		
61	171	931	Wachhütte	A	Wachhütte	
62	176	1125	Wohnhaus	B	Vorderer Wetzehof	
63	--	235	Brunnen	B	Chloosterbrunne	Bei VS Nr. 167
64	--	210	Brunnen	B	Gmaandhuusbrunne	Bei VS Nr. 32
65	--	112	Brunnen	B	Öölerbrunne	Bei VS Nr. 39
66	--	211	Brunnen	B	Mittlere Brunne	Bei VS Nr. 81
67	--	211	Brunnen	B	Obere Brunne	Bei VS Nr. 95
68	--	320	Brunnen	B	Chilchgassbrunne	Bei VS Nr. 200
69	--	41	Brunnen	B	Mülibrunne	Bei VS Nr. 98

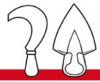


Anhang 4: Schlagwortregister

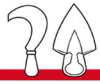
Begriffe	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
A				
Abbruch		47, 54		
Abgrabungen	19			
Abstände	7. Anhang			
Abstellflächen	21			
Abstellplätze (Parkplätze)	21			
Altrechtliche Bauten	22			
Anbauten	2.2 Anhang 2			
Anforderungen an Bauten		39		
Anlagen	2.1b Anhang 2			
Antennen	18	54		
Arbeitszone	27			
Archäologische Schutzzone	44			
Auflagen Bedingungen		71		
Ausfahrten		40		
Aussenantennen	18	54		
Aussichtspunkte	41, 51,			
Aussteckung		59		
Attikageschoss	6.4 Anhang 2			
B				
Baubegriffe	Anhang 2			
Baubereich	7.4 Anhang 2			
Baubewilligungspflicht	4	54		
Baugesuch	5	58		
Baukontrolle	7	74		
Baulanderschliessung		27a		
Baulinien	7.3 Anhang 2	12-16		
Baumgruppen, Hecken, Einzelbäume	11. Anhang 2			
Baureferat	5			
Baureife		27a		
Bauten → Gebäude und Anlagen	2. Anhang 2			
Bauweisen	A. Anhang 2			
Bauzonen	25			
Behindertengerechtes Bauen		38		
Behörde, zuständige	5	56		
Beiträge	23			
Besitzstandsgarantie	22			
Bewilligungsfreie Vorhaben			20 ^{quinquies}	
Bewilligungsverfahren	4	54ff		NHG-SH
BLN-Gebiet	43			
Bohrungen		54		
Brandschutz	13	39	10	
D				
Dachaufbauten	16, 8. Anh. 2			
Dachformen	16			
Dachflächenfenster (Dorfkernzone)	28			



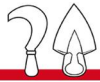
Begriffe	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
Dachflächenlichtbänder (Dorfkernzone)	28			
Dachgeschoss		34		
Denkmalschutzobjekt	48, Anhang 3			NHG-SH
Dorfkernzone	28			
Dorfzone	29			
E				
Einfriedungen	11. Anhang 2	54		
Einpassungsgebot	15			
Einwendung zu				
- Baugesuch		62		
- Bauordnungsänderung		11		
- Zonenplanänderung		11		
Energiehaushalt		42		
Enteignung		75		
Erneuerbare Energie	14			
ERS-Gebiet	42			
Erschliessung		27ff	4ff	
- Richtplan		28	15ff	
- Private		29	18	
Erschliessungsbeiträge	23	76ff		
Erweiterung bestehender Betriebe				
F				
Fassadenflucht	3.1 Anhang 2			
Fassadenhöhe	5.2 Anhang 2			
Fassadenlinie	3.2 Anhang 2			
Flachdächer	17			
Freihaltezone	41			
Funktionsfläche	10. Anhang 2			
G				
Garagenvorplätze		40		
Gartengestaltung	19			
Gebäudeabstand	7.2 Anhang 2			
Gebäudebreite	4.2 Anhang 2			
Gebäudelänge	4.1 Anhang 2			
Gebäudeteile	3. Anhang 2			
Gebühren	8	76ff		
Gefahrenhinweiskarte	46			
Gefahrenzone	46			
Geländeveränderungen (Terrainveränderung)	19	54		
Geltungsbereich	3			
Gesamthöhe	5.1 Anhang 2			
Geschosse	6. Anhang 2			
Geschossfläche	10. Anhang 2			
Gestaltungsvorschriften				
- Dorfkernezone	28			
- Dorfzone	29			
Gesundheit		39	19ff	
Gewässer und Gewässerräume	34	30		



Begriffe	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
Grenzabstand	7.1 Anhang 2	30ff		
Grenzbau		33		
Grenzbereinigung		23		
Grenzverlegung		46		
Grundbuchanmerkungen		71, 84	5	
Grünfläche		37		
H				
Hauptbauten	2.1a Anhang 2			
Hauptnutzfläche	10. Anhang 2			
Hecke, Feldgehölz	49			
I				
Immissionen	9. Anhang 2			
Inkrafttreten	56			
Innere Baulinie	28			
Inventare nach NHG-SH	52			
K				
Kamine	16			
Kleinbauten	2.2 Anhang 2			
Kleinstbauten	2.1c Anhang 2			
Konstruktionsfläche	10. Anhang 2			
L				
Landumlegung		19-24		
Landschaftsschutzzone	40			
Landwirtschaftszone	32			
Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung	45			
Lärmimmissionen	25	41		LSV
M				
Mauern		54		
Materialdeponiezone	36			
Mehrlängenzuschlag	25, 7.1b Anh. 2			
Mehrwertausgleich				MAG
Messweisen	Anhang 2			
Mitwirkung		3		Art. 4 RPG
N				
Naturobjekt	47			
Naturgefahrenzone	46			
Naturschutzzone	39			
Nettogeschossfläche	10. Anhang 2			
Nutzfläche	10. Anhang 2			
Nebennutzfläche	10. Anhang 2			
O				
Obstbäume	40, 11. Anh. 2			
Ökonomiegebäude	32			
Ortsbildschutzzone	38			Art. 6ff NHG-SH



Begriffe	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
P				
Parkplätze	21			
Parzellierung		46		
Planänderung bei Baugesuchen		73		
Planungszone	9	25		
Private Erschliessung		29	18	
Profile	4	59		
Q				
Quartierplan	11, 50			
Verfahren		17ff		
Masse	25			
R				
Rebbauzone	33			Art. 41 kant. Landw.gesetz
Rebhütten			21	
Rechtsmittel	6			
Rechtsschutz	6			
Rechtsquellen	2			
Reklamen		54		
Rekurs gegen				
- Bauvorhaben	4	63		
- Bauordnungsänderungen		11		
- Zonenplanänderungen		11		
Richtplanung		28	15	
Ruheflächen		37		
S				
Sanktionen	54	85		
Schutz der Gesundheit		39	19-20	
Schutz des Orts- und Landsch.bildes	Ingress	35		
Silobauten	32			
Sicherheit (bauliche)		39		
Sichtweiten, Ausfahrten	12. Anhang 2			
Sonnenkollektoren	16			
Skizzen	Anhang 2			
Spiel- und Gemeinschaftsflächen	20	37		
Stand der Technik				
Strafbestimmungen		85ff		
Strassenabstand (Grenzabstand gegenüber öffentlichem Grund)	7.4a Anhang 2	30		
Strassenareal	35			
Strassenzone	31			
Stützmauern		32		
T				
Terrain, massgebendes	1. Anhang 2			
Terrainveränderungen	19	54		
U				
Überbauungsmasse	25			
Übergangsbestimmung	55			



Begriffe	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
Umgebungsgestaltung	19			
Unterirdische Bauten	2.4 Anhang 2			
Unterniveaubauten	2.5 Anhang 2			
Untergeschoss	6.2 Anhang 2			
Unterhalt	15			
V				
Verdichtetes Bauen		33		
Verkehrsfläche	10. Anhang 2			
Vollgeschoss		6. Anhang 2		
Vollzugsbehörde	53			
Vorentscheid		68		
Vorspringende Gebäudeteile	3.4 Anhang 2			
W				
Wald	37	31		
Wiederaufbaupflicht		47		
Wohnzonen	26			
Z				
Zäune, Mauern, Pflanzen	11. Anhang 2			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	30			
Zoneneinteilung	24			
Zonenplan	2, 9, 10, 24	11		
Zonenplanänderungen		11		
Zonenvorschriften	25, 26ff			
Zuständigkeit	4			
Zweck	1			