



Bauordnung

der Gemeinde Hemishofen

vom 21. Oktober 2008

Stand: 11. Januar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Rechtsquellen	4
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Baubewilligungspflicht und Verfahren	4
Art. 5	Zuständige Behörde	5
Art. 6	Rechtsschutz	5
Art. 7	Baukontrollen	5
Art. 8	Gebührenpflicht	6
II	Planungsinstrumente	6
Art. 9	Kommunale Planung	6
Art. 10	Zonenplan	6
Art. 11	Quartierpläne	7
III	Allgemeine Bauvorschriften	7
Art. 12	Definitionen und Messweisen	7
Art. 13	Stand der Technik	7
Art. 14	Schutz der Gesundheit	7
Art. 15	Einpassungsgebot und Unterhalt	7
Art. 16	Flachdächer	8
Art. 17	Dachaufbauten, Dachflächenfenster (siehe Anhang 2)	8
Art. 18	Aussenantennen	8
Art. 19	Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie	8
Art. 20	Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen	8
Art. 21	Spiel- und Gemeinschaftsflächen ¹⁾	9
Art. 22	Parkplätze	9
Art. 23	Altrechtliche Bauten	9
Art. 24	Erschliessung und Beiträge	9
IV	Zonen- und Nutzungsvorschriften	10
Art. 25	Zoneneinteilung und Zonenplan	10
Art. 26	Überbauungsmasse	11
1.	Grundnutzungszonen des Baugebietes	11
Art. 27	Wohnzone 1 und 2 W1 / W2	11
Art. 28	Wohn- und Arbeitszone WA	11
Art. 29	Dorfkernzone K	12
Art. 30	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	12
Art. 31	Strassenzone Str	12
Art. 32	Bahnzone Bahn	13
2.	Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	13
Art. 33	Landwirtschaftszone LW	13
Art. 34	Naturschutzzone kommunal/übergeordnet Nk/Nü	13
Art. 35	Gewässer und Gewässerräume G	13
Art. 36	Strassenareal StrA	14
Art. 37	Bahnareal BahnA	14
Art. 38	Freihaltezone Fh	14
Art. 39	Wald W	14

3. Überlagernde Zonen	14
Art. 40 Überlagernde Ortsbildschutzzone OS	14
Art. 41 Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet UNü	15
Art. 42 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS	15
Art. 43 BLN-Gebiet BLN	15
Art. 44 Überlagernde archäologische Schutzzone AS	15
Art. 45 Überlagernde Reservezone URes	16
Art. 46 Naturgefahrenzonen (G1-G4) NGZ	16
5. Schutzobjekte	16
Art. 47 Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH	16
6. Orientierungsinhalte	17
Art. 48 Grund- und Quellwasserschutzzone GWS	17
Art. 49 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	17
Art. 50 Baulinien	17
7. Hinweise und Informationen	17
Art. 51 Hecke, Feldgehölz HFg	17
Art. 52 Aussichtspunkte Ap	18
Art. 53 Inventare nach NHG-SH	18
V Schluss- und Übergangsbestimmungen	18
Art. 54 Vollzug	18
Art. 55 Sanktionen	18
Art. 56 Übergangsbestimmungen	18
Art. 57 In-Kraft-Treten	18
Anhang 1: Baubewilligungspflicht [kantonal]	21
Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen	24
Anhang 3: Denkmalschutzinventar gemäss Art. 47	43

BAUORDNUNG (BauO)

vom 21. Oktober 2008

Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde Hemishofen die nachstehende Bauordnung: ¹⁾

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 ²⁾ Zweck ¹⁾

Die Bauordnung bezweckt insbesondere

- die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens 1)
- die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- die optimale Erschliessung der Bauzonen 1)
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen 1)
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner

Art. 2 ²⁾ Rechtsquellen ¹⁾

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

Art. 3 ²⁾ Geltungsbereich ¹⁾

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Hemishofen.
- 2 Die kommunalen Bestimmungen in den Anhängen sind verbindliche Bestandteile dieser Bauordnung. ³⁾

Art. 4 ²⁾ Baubewilligungspflicht und Verfahren ¹⁾

- 1 Sowohl Massnahmen nach Art. 54 ff. des kantonalen Baugesetzes als auch Massnahmen nach Art. 7b und 8b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes 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. ¹⁾
- 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⁾
- 3 Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle gesetzlichen vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für die Umgebungsgestaltung.
- 4 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes. ³⁾

- 5 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 6 Wünscht der Bauherr vor der definitiven Ausarbeitung des Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Überbaumöglichkeiten oder der Gestaltung abgeklärt zu haben, so kann er die zuständige Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid (gemäss Art. 68 BauG) ersuchen. ³⁾

Art. 5 ²⁾ Zuständige Behörde

- 1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und in Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes. ¹⁾
- 2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58). ¹⁾
- 3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat oder durch ein vom Gemeinderat bestimmtes Fachbüro. ¹⁾
- 4 Das Baureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können, erteilen. ¹⁾
- 5 Der Gemeinderat kann nach Bedarf eine Baukommission bestellen. Die Baukommission beurteilt Baugesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag. ¹⁾

Art. 6 ²⁾ Rechtsschutz ¹⁾

- 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.
- 2 Baurechtliche Entscheide des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden. ¹⁾
- 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.
- 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. ³⁾

Art. 7 ²⁾ Baukontrollen ¹⁾

- 1 Das Baureferat ist zuständig für die Baukontrollen. ¹⁾
- 2 Die Bauherrschaft hat dem Baureferenten rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden: ³⁾
 - a) Die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhefixpunktes;
 - 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. Bauten und Anlagen dürfen erst nach erfolgter Endabnahme bezogen oder benützt werden.

- 3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen sowie Kanal-TV-Protokolle einzureichen. ³⁾

Art. 8 ²⁾ Gebührenpflicht ³⁾

- 1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Beitrags- und Gebührenordnung. ³⁾
- 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. ³⁾

II Planungsinstrumente

Art. 9 ²⁾ Kommunale Planung ³⁾

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

Art. 10 ²⁾ Zonenplan ³⁾

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen). ³⁾
- 2 Den Grundnutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes zugeordnet. ³⁾
- 3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen Festlegungen und Schutzobjekten. ³⁾
- 4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Grund- und Quellwasserschutzzonen, Hecken und Feldgehölz, Wald, Waldgrenzen, Aussichtspunkte, Bach- und Grenzverläufe. ³⁾
- 5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11 ff.). ³⁾
- 6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die Betroffenen und direkt berührten Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden. ³⁾
- 7 Bei Aufzonungen werden Mehrwertabgaben in der Höhe von 20 % des Mehrwerts erhoben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (Art. 9). ³⁾

Art. 11 ²⁾ Quartierpläne ¹⁾

- 1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. ¹⁾
- 2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. Kommt dabei keine Einigung zustande, ist nach Art. 24 des kantonalen Baugesetzes zu verfahren. ¹⁾
- 3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich: ¹⁾
 - 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

III Allgemeine Bauvorschriften**Art. 12 ²⁾ Definitionen und Messweisen ³⁾**

Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 2 zusammengestellt. ³⁾

Art. 13 ²⁾ Stand der Technik ¹⁾

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

Art. 14 ²⁾ Schutz der Gesundheit ¹⁾

- 1 Bei Dächern ab 30° Neigung, die auf öffentliche Strassen oder Trottoirs ausladen, sind Schneefänge obligatorisch.
- 2 Leitungen für die Ableitung von Abwasser sind regelmässig zu unterhalten und zu kontrollieren. Schäden sind innert nützlicher Frist zu beheben.

Art. 15 ²⁾ Einpassungsgebot und Unterhalt ¹⁾

- 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. ¹⁾

- 2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich: ¹⁾
 - a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - b) Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung 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.
- 3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild 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. ¹⁾

Art. 16 ²⁾ Flachdächer ³⁾

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. ³⁾

Art. 17 ²⁾ Dachaufbauten, Dachflächenfenster (siehe Anhang 2) ¹⁾

- 1 Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie sein, dürfen höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der projizierten Fassadenlinie von den Seiten zurückgesetzt sein. ¹⁾
- 2 Dachflächenfenster oder Glasziegel sind zur Belichtung zulässig und so zugestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. ³⁾

Art. 18 ²⁾ Aussenantennen ¹⁾

In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen. ¹⁾

Art. 19 ²⁾ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind zu fördern. Sie sind bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung so weit als möglich in die Gebäude respektive in die Umgebung einzugliedern. ¹⁾

Art. 20 ²⁾ Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen ¹⁾

- 1 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen zu bepflanzen. Dabei sind vorwiegend einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.
- 2 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und, wenn unumgänglich, zu begrünen. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB. ¹⁾
- 3 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.

- 4 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen. ¹⁾
- 5 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen mit einer Breite von zusammen maximal 8.0 m. Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. ³⁾

Art. 21 ²⁾ Spiel- und Gemeinschaftsflächen ¹⁾

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. ¹⁾

Art. 22 ²⁾ Parkplätze ¹⁾

- 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. ¹⁾
- 2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen: ¹⁾
 - a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit
 - b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit
 - c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)
- 3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der Dorfkernzone um bis zu 50% verringern, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen. ³⁾
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 20 % für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. ³⁾
- 5 Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen. ³⁾

Art. 23 ²⁾ Altrechtliche Bauten ¹⁾

Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt. ¹⁾

Art. 24 ²⁾ Erschliessung und Beiträge ¹⁾

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

IV Zonen- und Nutzungsvorschriften

Art. 25 ²⁾ Zoneneinteilung und Zonenplan ¹⁾

Das Gebiet der Gemeinde Hemishofen wird folgenden Nutzungen zugewiesen: ¹⁾

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

– Wohnzone 1	W1
– Wohnzone 2	W2
– Wohn- und Arbeitszone	WA
– Dorfkernzone	K
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA
– Strassenzone	Str
– Bahnzone	Bahn
2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

– Landschaftszone	LW
– Naturschutzzone kommunal	Nk
– Naturschutzzone übergeordnet	Nü
– Gewässer und Gewässerräume	G
– Strassenareal	StrA
– Bahnareal	BahnA
– Freihaltezone	Fh
– Wald	W
3. Überlagernde Zonen

– Überlagernde Ortsbildschutzzone	OS
– Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü
– Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS
– BLN-Gebiet	BLN
– Überlagernde archäologische Schutzzone	AS
– Überlagernde Reservezone	Ures
– Naturgefahrenzonen (G1-G4)	NGZ
4. Linienbezogene Festlegungen

– Gewässerabstandslinie	
-------------------------	--
5. Schutzobjekte

– Denkmalschutzobjekt übergeordnet	DOü
– Denkmalschutzobjekt kommunal	DOK
6. Orientierungsinhalte

– Grund- und Quellwasserschutzzone	GWS
– Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	
– Baulinien	
7. Hinweise und Informationen

– Hecke, Feldgehölz	HFg
– Bachverlauf offen	
– Bachverlauf eingedolt	
– Aussichtspunkt	Ap
– Baugebietsgrenze	
– Gemeindegrenze	
– Landesgrenze	

Art. 26 ²⁾ Überbauungsmasse

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse (Regelbauweise und mit Quartierplan):

Bezeichnung	Zonenarten					
	K ¹⁾	WA ¹⁾	W1	W2	ZöBA ¹⁾	LW ³⁾
Min. Grenzabstand gross ⁴⁾	4.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	4.0 m	5.0 m
Min. Grenzabstand klein ⁴⁾	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m
Max. Gebäudelänge	40.0 m	40.0 m	20.0 m	25.0 m	Keine Bestimmung	Keine Bestimmung
Max. Gebäudelänge inkl. Anbauten ³⁾	43.0 m ³⁾	43.0 m ³⁾	23.0 m ³⁾	28.0 m ³⁾	Keine Bestimmung	Keine Bestimmung
Max. traufseitige Fassadenhöhe / Max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten ¹⁾	10.5 m ¹⁾	8.5 m ¹⁾	8.0 m ¹⁾	8.5 m ¹⁾	Keine Bestimmung	16.0 m ²⁾
Max. Gesamthöhe	15.5 m ³⁾	13.0 m ³⁾	11.0 m ³⁾	12.0 m ³⁾	Keine Bestimmung	16.0 m ²⁾
Max. Gesamthöhe für Flachdachbauten ³⁾	-	10.5 m ³⁾	10.0 m ³⁾	10.5 m ³⁾	Keine Bestimmung	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	III	II	II	II	III

- ¹⁾ Beschränkungen nur für Neubauten. Neubauten haben sich in den Ausmassen grundsätzlich an die sie umgebenden Bauten anzupassen. Für Alt- resp. Ersatzbauten richten sich die Überbauungsmasse nach der bestehenden ortstypischen Bebauung. ¹⁾
- ²⁾ Für Silos gilt eine Maximalhöhe von 24 m. ¹⁾
- ³⁾ Für Wohnbauten gelten die Masse der Wohnzone W2. ³⁾
- ⁴⁾ Bei Anlagen wie Zufahrten, Zugänge und Abstellplätze sowie unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten, die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, beträgt der Grenzabstand 0.50 m. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten. ³⁾

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 27 ²⁾ Wohnzone 1 und 2 W1/W2 ¹⁾

- Die Wohnzonen 1 und 2 (W1/W2) sind bestimmt für Wohnbauten. Einzelne Dienstleistungsbetriebe, Kleinhandwerk usw. sind zugelassen, sofern sie nicht störend sind. ¹⁾
- Als nicht störend gelten Betriebe, die keine wesentlich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- Für Hauptbauten sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. ³⁾
- Mindestens ein Abstellraum ist für jede Wohnung vorzusehen. Dieser muss pro Wohnung mindestens 6 m² betragen.

Art. 28 ²⁾ Wohn- und Arbeitszone WA ¹⁾

- Die Wohn- und Arbeitszone (WA) ist bestimmt für Gewerbe- und Wohnbauten. ¹⁾

- 2 Mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe, deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt, sind zulässig. ¹⁾
- 3 Für Wohngebäude sind bei Hauptbauten Sattel-, Walm-, und Zeltdächer zulässig. Für reine Gewerbebetriebe sind sämtliche Dachformen zugelassen. ³⁾
- 4 Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 5 Mindestens ein Abstellraum ist für jede Wohnung vorzusehen. Dieser muss pro Wohnung mindestens 6 m² betragen.

Art. 29 ²⁾ Dorfkernzone K ¹⁾

- 1 Die Dorfkernzone (K) ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung sowie die angemessene Erweiterung der bestehenden Bausubstanz. ¹⁾
- 2 Die Dorfkernzone K wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig. ¹⁾
- 3 Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.
- 4 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen, d. h. eine an die Umgebung angepasste Dachneigung gestattet. Sie sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegel oder anderem Ziegelmateriale, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Eingeschossige An- und Kleinbauten sowie Ökonomiegebäude können, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden. Bei An- und Kleinbauten sind Flachdächer zulässig, sofern eine gute Einpassung gewährleistet wird. ¹⁾
- 5 Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.80 m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht massgebend beeinträchtigt wird. ¹⁾
- 6 Dacheinschnitte sind in Form einer Giebellukarne oder Schleppgaube vollständig zu überdecken. ¹⁾
- 7 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig. Für die Beurteilung sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen. ³⁾
- 8 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. ³⁾
- 9 Mindestens ein Abstellraum ist für jede Wohnung vorzusehen. Dieser muss pro Wohnung mindestens 6 m² betragen.

Art. 30 ²⁾ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA ¹⁾

Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 9). ¹⁾

Art. 31 ²⁾ Strassenzone Str ³⁾

- 1 Die Strassenzone (Str) umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten innerhalb des Baugebietes. ³⁾
- 2 Sie dient der Verkehrserschliessung des Baugebietes. ³⁾

Art. 32 ²⁾ Bahnzone Bahn ³⁾

Die Bahnzone (Bahn) umfasst das Bahnbetriebsareal innerhalb des Baugebietes. ³⁾

2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes**Art. 33 ²⁾ Landwirtschaftszone LW ¹⁾**

- 1 In der Landwirtschaftszone LW gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. ¹⁾
- 2 Für Ökonomiegebäude gelten die Bestimmungen von Art. 26. ¹⁾
- 3 Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. ³⁾
- 4 Für Silos gilt eine Gesamthöhe von 24 Metern. ³⁾

Art. 34 ²⁾ Naturschutzzone kommunal/übergeordnet Nk/Nü ¹⁾

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert. ¹⁾
- 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen über 0.50 m Höhenunterschied sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. Umbruch von Wiesen, Ablagerungen, Bewässerung, Entwässerung, Einsatz von Pestiziden und Düngemittel sowie Aufforstungen sind in Naturschutzzonen nicht gestattet. ¹⁾
- 3 In Kerngebieten von sensiblen Naturschutzgebieten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Laufen lassen von Hunden, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen nicht erlaubt. ³⁾
- 4 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag, in Pachtverträgen oder mit einer Schutzverfügung geregelt. ¹⁾

Art. 35 ²⁾ Gewässer und Gewässerräume G ¹⁾

- 1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. ¹⁾
- 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⁾
- 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. ³⁾
- 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. ¹⁾
- 5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen 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. ³⁾

- 6 Revitalisierungen sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen. ³⁾

Art. 36 ²⁾ Strassenareal StrA ³⁾

Das Strassenareal umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten ausserhalb des Baugebietes. ³⁾

Art. 37 ²⁾ Bahnareal BahnA ³⁾

Das Bahnareal umfasst das Bahnbetriebsareal ausserhalb des Baugebietes. ³⁾

Art. 38 ²⁾ Freihaltezone Fh ¹⁾

Die Freihaltezone (Fh) bezweckt die Freihaltung von Arealen. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Anlagen wie Sitzplätze, Biotope etc. ohne wesentliche Terrainveränderungen (bis max. 0.5 m über oder unter das massgebende Terrain) sind gestattet. ¹⁾

Art. 39 ²⁾ Wald W ¹⁾

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. ¹⁾
- 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. ³⁾

3. Überlagernde Zonen

Art. 40 ²⁾ Überlagernde Ortsbildschutzzone OS ³⁾

- 1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfkernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Freihalte- und Landwirtschaftszone gelten als Ensembleschutzzone gemäss Art. 6 und Art. 7 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz. ³⁾
- 2 Für diese Schutzzone gelten folgende Schutzziele: ³⁾
 - a) Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung besonders gut einzuordnen.
 - b) Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.
 - c) Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 29 sinngemäss.
- 3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein, sofern das Vorhaben ortsbild- oder denkmalpflegerische Substanz tangiert. ³⁾
- 4 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. ³⁾

Art. 41 ²⁾ Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet UNü ¹⁾

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtiger Lebensraumverbund für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert. ¹⁾
- 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderung sind verboten, soweit sie nicht mit den Schutzzielen vereinbar sind. ¹⁾
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt. ¹⁾
- 4 Im Wald richten sich der Schutz und die Pflege nach der Waldgesetzgebung und den Waldwirtschaftsplänen. ¹⁾
- 5 Die Grundnutzung ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht widerspricht. ³⁾

Art. 42 ²⁾ Überlagernde Landschaftsschutzzone LS ¹⁾

- 1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet. ¹⁾
- 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. ¹⁾
- 3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden sowie gewachsene Strukturen wie Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden. ¹⁾
- 4 Gehölze dürfen nicht gerodet und Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

Art. 43 ²⁾ BLN-Gebiet BLN ³⁾

- 1 Das BLN-Gebiet umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert. ³⁾
- 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzupassen. Die Massstäblichkeit der Gebäude und die Einordnung in die Siedlungsform und Landschaft sind zu beachten. ³⁾
- 3 Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen, sind nicht zulässig. ³⁾

Art. 44 ²⁾ Überlagernde archäologische Schutzzone AS ¹⁾

- 1 Die überlagernde archäologische Schutzzone 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. ¹⁾
- 2 Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden. ³⁾
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG- SH). ¹⁾

Art. 45 ²⁾ Überlagernde Reservezone URes ¹⁾

- 1 Die Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. ¹⁾
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie eine spätere Überbauung nicht behindern oder verunmöglichen und mit dem Raumplanungsgesetz konform sind. ¹⁾

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

- 1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. ³⁾
- 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. Um- und Anbauten sind möglich, wenn diese der Risikominderung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden. ³⁾
- 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. Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis einzureichen, der aufzeigt, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können und dass sich durch die Schutzmassnahmen anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt. ³⁾
- 4 Die Gefahrenzonen gelb (geringe Gefährdung G3) und weiss-gelb (Restgefährdung G4) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau. ³⁾
- 5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.). ³⁾
- 6 Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt. ³⁾

5. Schutzobjekte**Art. 47 ²⁾ Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH ³⁾**

- 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 entsprechende Zuständigkeiten richten sich nach Art. 8b des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes. ³⁾
- 2 Für Denkmalschutzobjekte ohne öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen gelten folgende Schutzziele: ³⁾
 - a) Klassifizierte Bauten 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 sind bewilligungspflichtig.

- 3 Liegen öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen vor, definieren diese die Schutzziele für das entsprechende Denkmalschutzobjekt. ³⁾
- 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» und im Denkmalschutzinventar als «B-Objekt» bezeichnet. Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung werden auf dem Zonenplan als «Denkmalschutzobjekt übergeordnet» und im Denkmalschutzinventar als «A-Objekt» bezeichnet. ³⁾
- 5 Bei Schutzobjekten von übergeordneter Bedeutung erteilt das Baudepartement die Bewilligung der Massnahmen nach Art. 8b Abs. 1 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes. ³⁾
- 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. ³⁾
- 7 Im Interesse der Denkmäler-Erhaltung können gestützt auf Art. 11 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen. ³⁾

6. Orientierungsinhalte

Art. 48 ²⁾ Grund- und Quellwasserschutzzone GWS ¹⁾

Die Überlagerung Grund- und Quellwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der jeweiligen Schutzzonenreglemente und Pläne (Grundwasserschutzzonen S1-S3). ¹⁾

Art. 49 ²⁾ Waldgrenze nach statischem Waldbegriff ³⁾

Die im Zonenplan eingetragene Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne. ³⁾

Art. 50 ²⁾ Baulinien ³⁾

Die im Zonenplan eingetragenen Baulinien bilden die in der Gemeinde Hemishofen rechtskräftigen Baulinien ab. Massgebend sind die Baulinienpläne. ³⁾

7. Hinweise und Informationen

Art. 51 ²⁾ Hecke, Feldgehölz HFg ³⁾

Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von § 19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt. Die Darstellung der Hecken und Feldgehölze im Zonenplan hat nur informativen Charakter. ³⁾

Art. 52 ²⁾ Aussichtspunkte Ap

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

Art. 53 ²⁾ Inventare nach NHG-SH ³⁾

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. ³⁾

V Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 54 ²⁾ Vollzug ¹⁾

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

Art. 55 ²⁾ Sanktionen ¹⁾

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft. ¹⁾

Art. 56 ²⁾ Übergangsbestimmungen ³⁾

Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat. ³⁾

Art. 57 ²⁾ In-Kraft-Treten

Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 30. Oktober 1992.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. Mai 2008

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

S. Straub

N. Bernath

Öffentliche Auflage vom 13. Juni 2007 bis 11. August 2007

Vom Regierungsrat genehmigt am 21. Oktober 2008

Teilrevision Nutzungsplanung 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. November 2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin

P. Hürlimann

N. Bernath

Öffentliche Auflage vom 4. Dezember 2020 bis 24. Dezember 2020

Vom Regierungsrat genehmigt am 11. Januar 2022

Fussnoten

- 1) Fassung gemäss RRB vom 11. Januar 2022
- 2) Änderung der Nummerierung gemäss RRB vom 11. Januar 2022
- 3) Eingefügt gemäss RRB vom 11. Januar 2022

Anhang der Bauordnung ¹⁾

Vorbemerkung:

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

Anhang 1: Baubewilligungspflicht [kantonal] ³⁾

Mit dem nachfolgenden Auszug soll ein Überblick gewährt werden, welche baulichen Massnahmen gemäss des kantonalen Baugesetzes und oder des NHG-SH 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 Schutzzielen 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 Schutzzielen 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 ³⁾

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 Bauordnung.

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

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

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 oder die Masse der übrigen Bauten übersteigen.

2.1c. Kleinstbauten [kantonal]

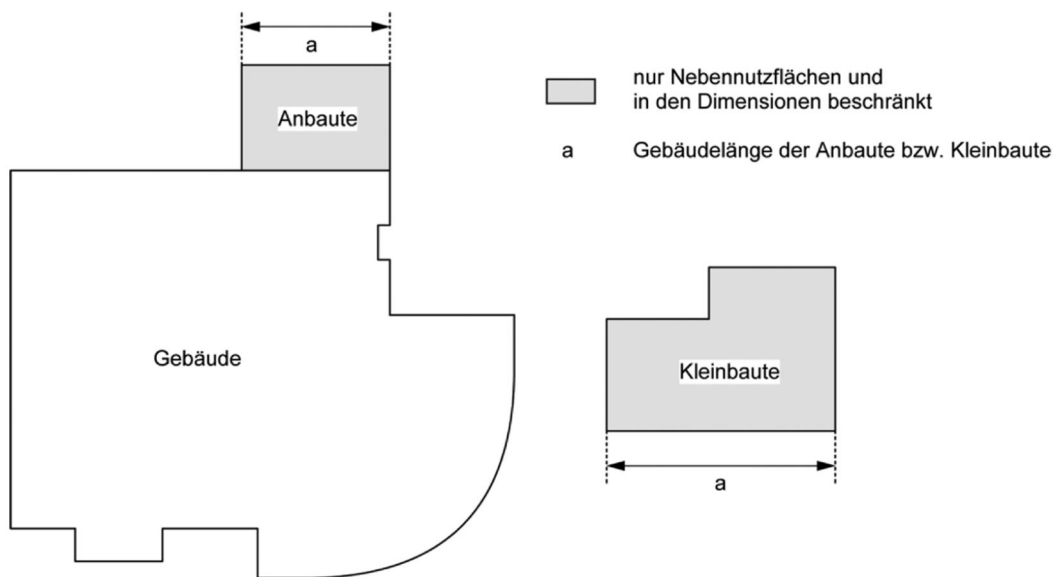
Als Kleinstbauten gelten Bauten, die ein Volumen von 8 m³ nicht überschreiten (vgl. § 20quinquies BauV).

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.

2.3 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.



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.

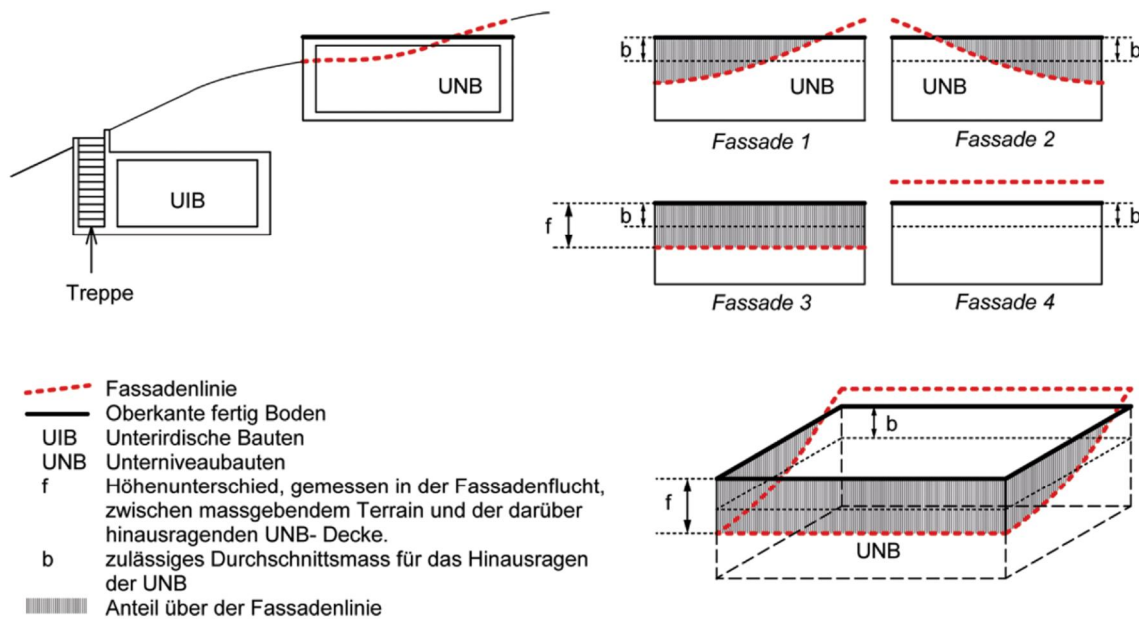
2.5 Unterniveaubauten [kantonal] und [kommunal]

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.

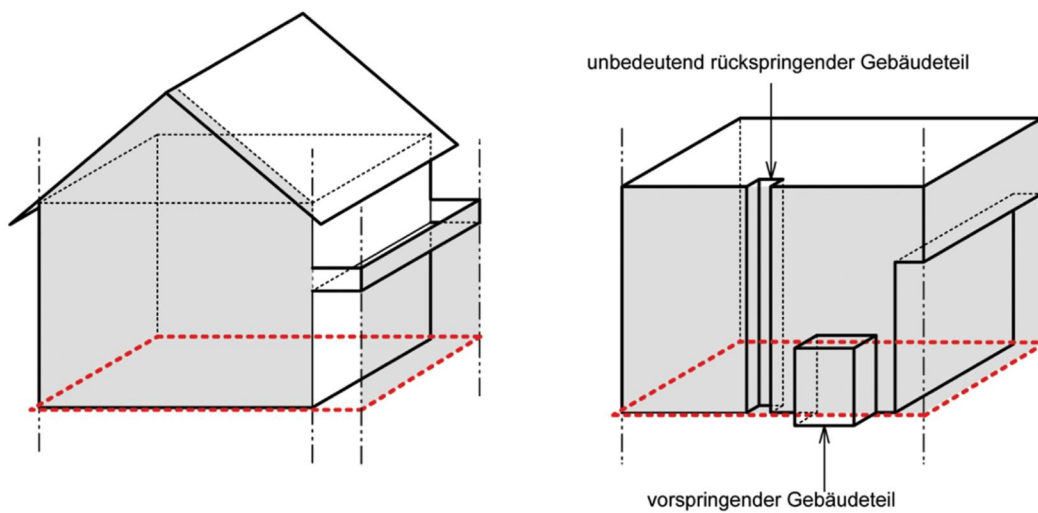
3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

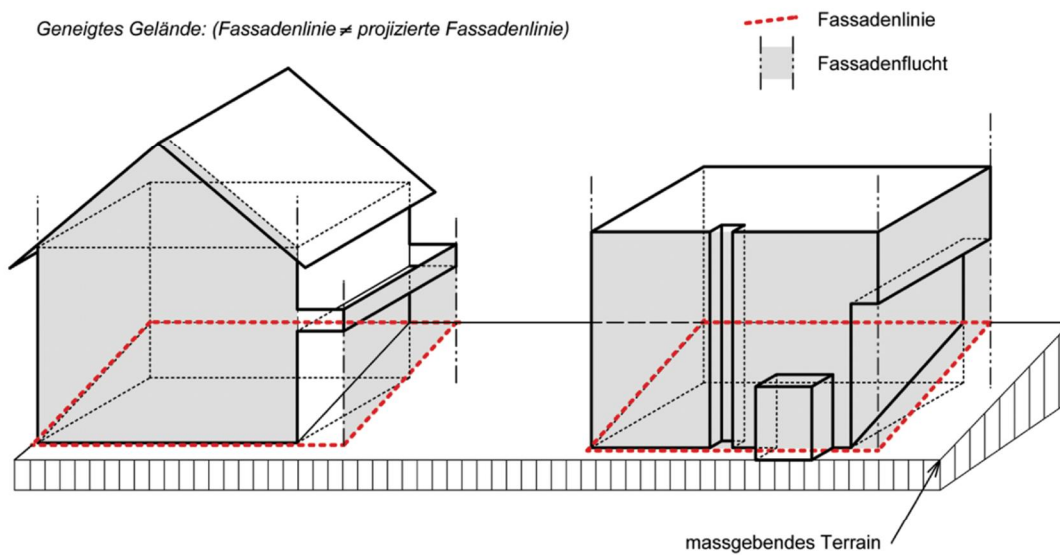
3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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

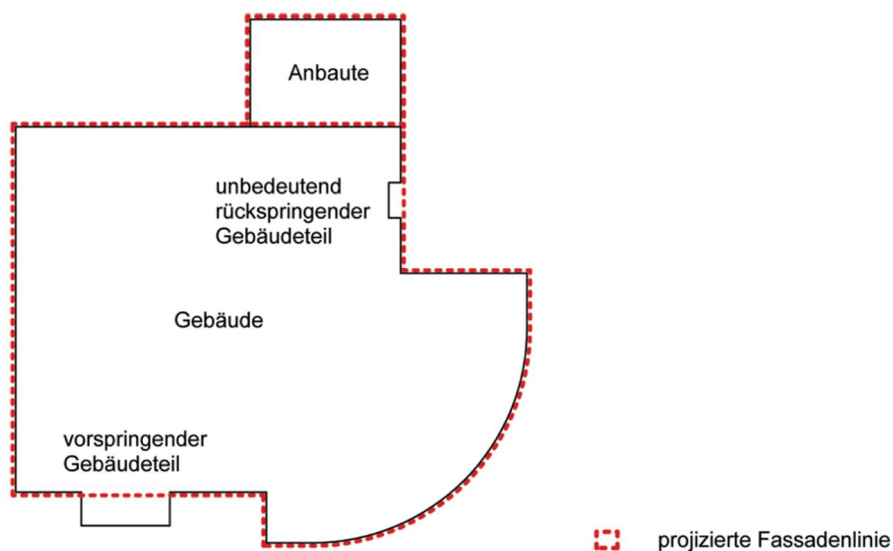
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

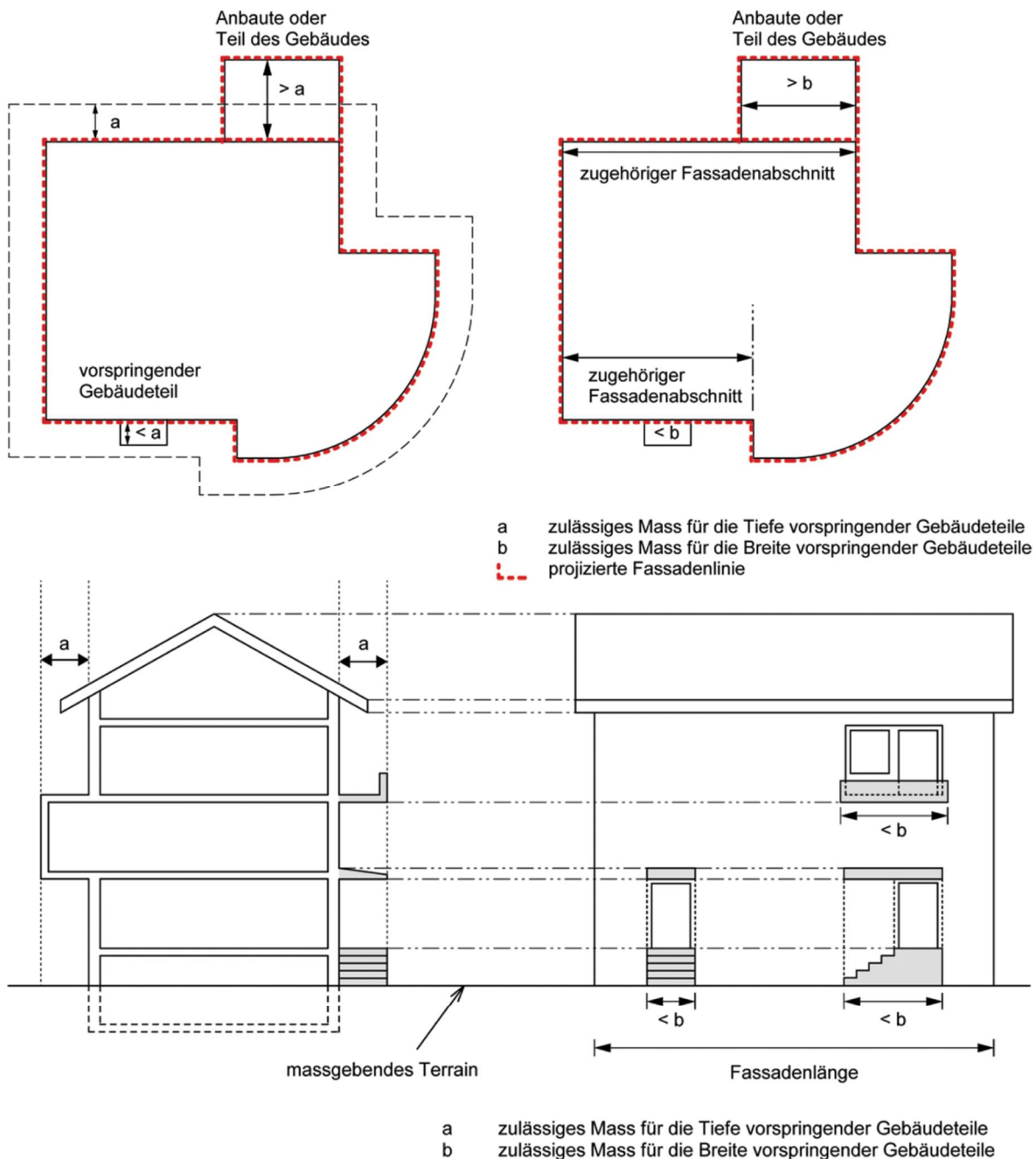


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

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.



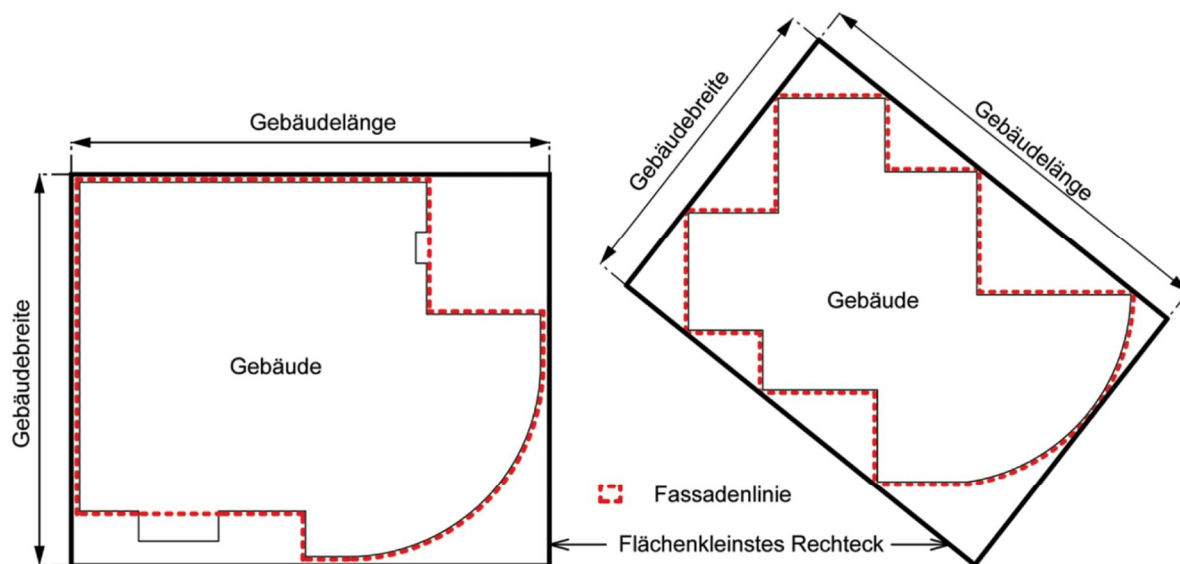
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

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

Anbauten: siehe unter Art. 26 BauO «Gebäudelängen inkl. Anbauten»



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

4.2 Gebäudebreite [kantonal]

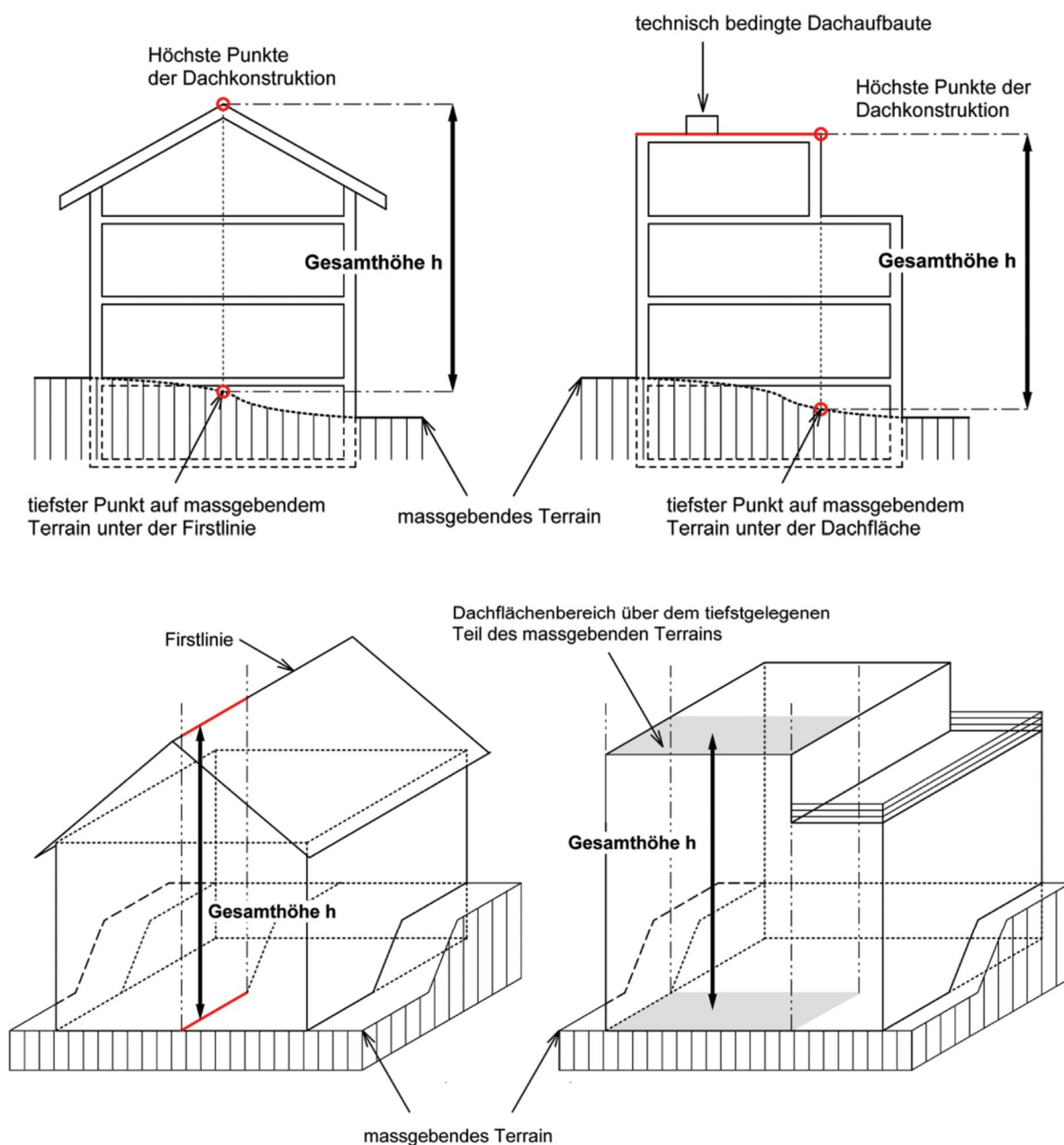
Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

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.

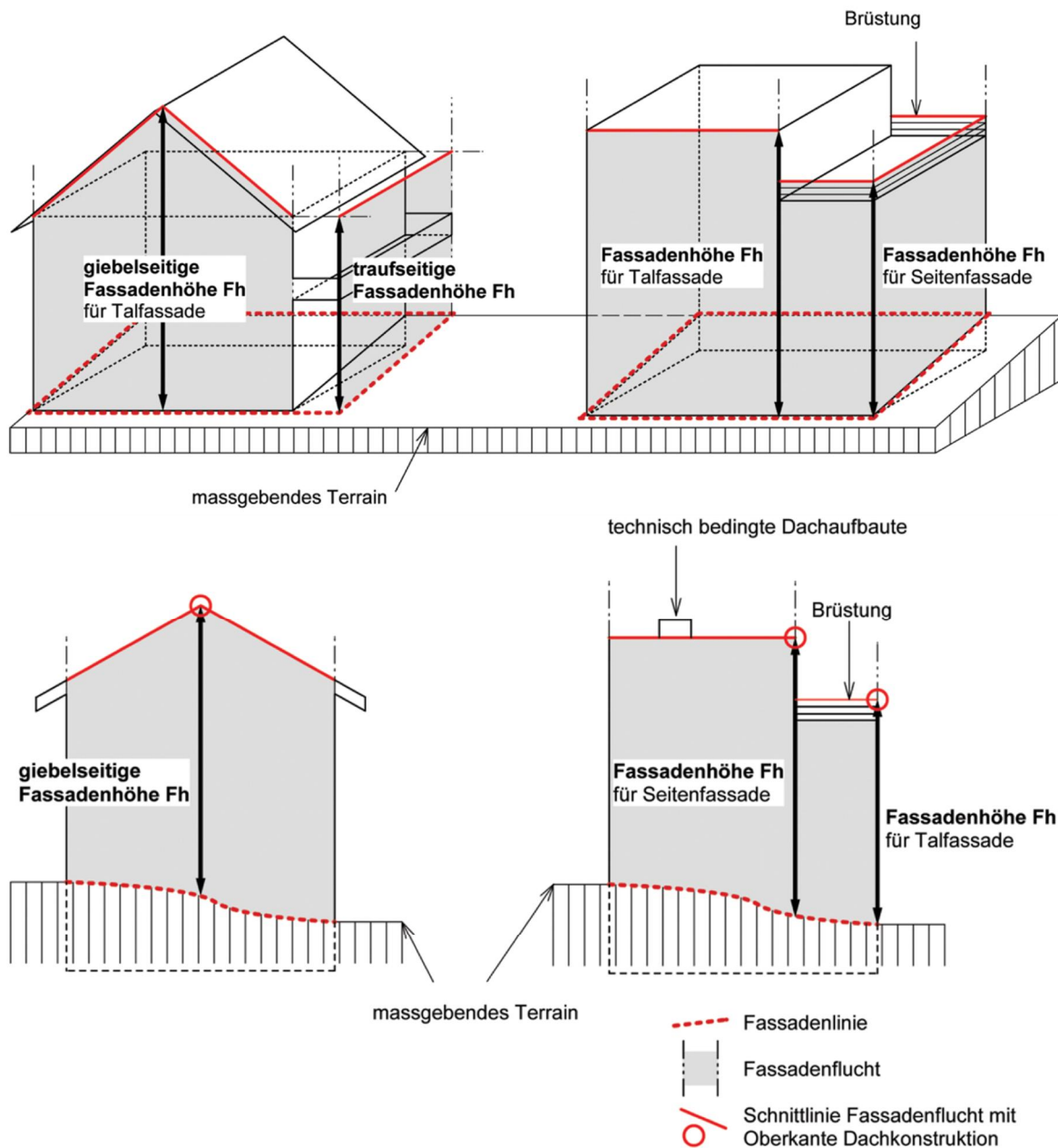
Der höchste Punkt der Dachkonstruktion bezeichnet den höchsten Punkt der Tragkonstruktion des Daches, ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.



Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

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

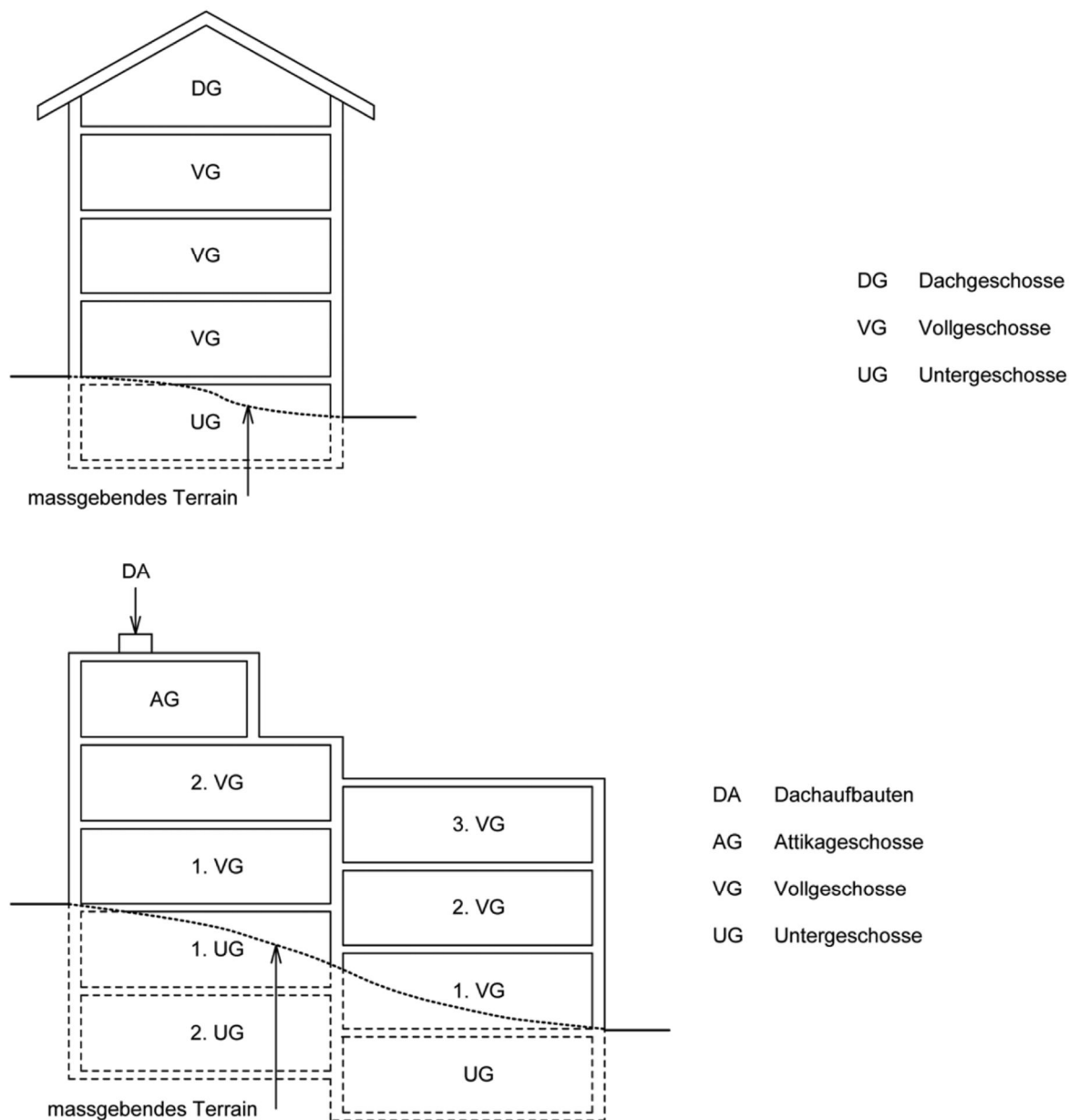


Figur 5.2 Fassadenhöhe

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse [kantonal]

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezah für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



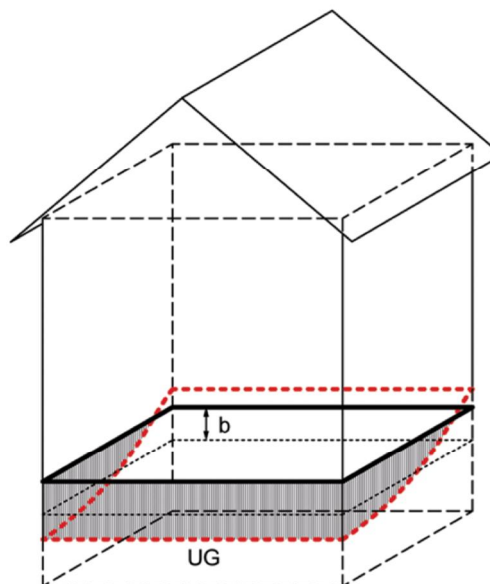
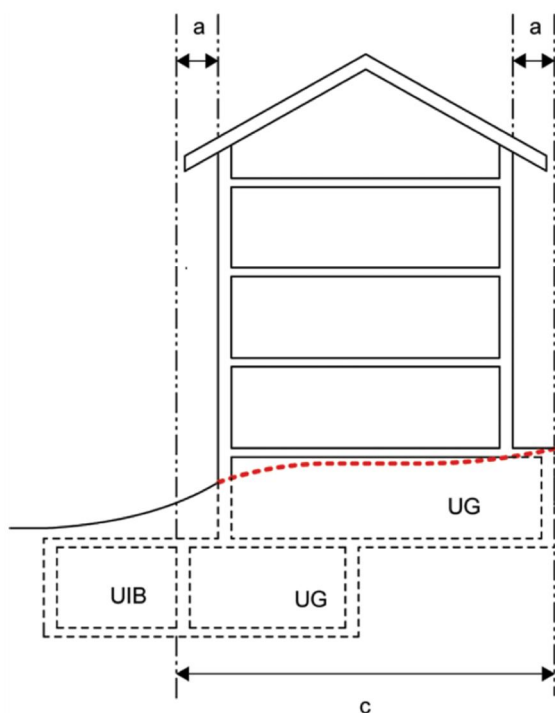
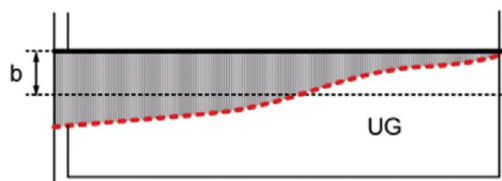
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezah

6.2 Untergeschosse [kantonal] und [kommunal]

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 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.

- 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

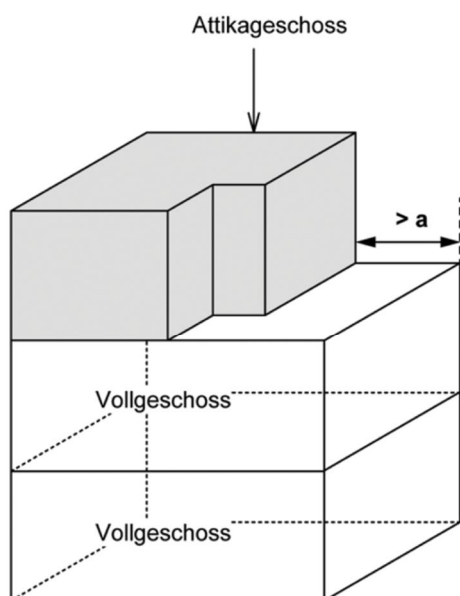


Figur 6.2 Untergeschosse

6.4 Attikageschoss [kantonal] und [kommunal]

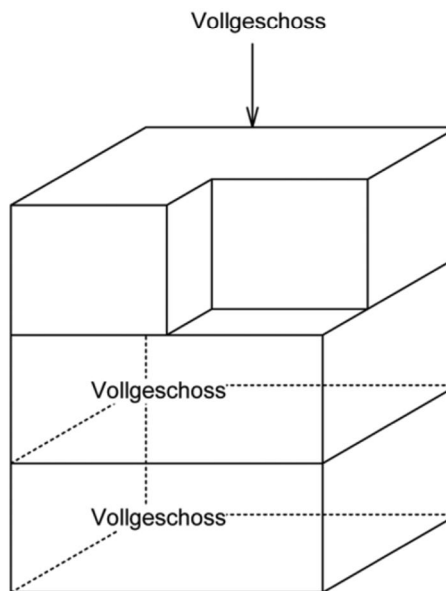
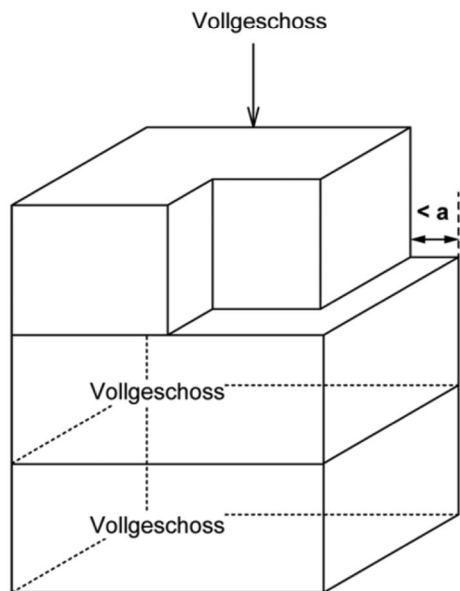
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.

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.

Bei Bauten am Hang, wo die Hangneigung mehr als 10 % beträgt, kann der grosse Grenzabstand um die gleiche Prozentzahl reduziert werden, wie der Hang Neigung aufweist. Massgebend für die Hangneigung ist das massgebende Terrain zwischen der Fassadenlinie entlang der Grenze und der Grenze.

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

7.1b Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Misst eine Gebäudelänge oder Gebäudebreite mehr als 18.0 m, so ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4.0 m zu vergrössern. Anbauten: siehe Art. 26 BauO unter «Max. Gebäudelänge inkl. Anbauten.»

7.2 Gebäudeabstand [kantonal] und [kommunal]

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

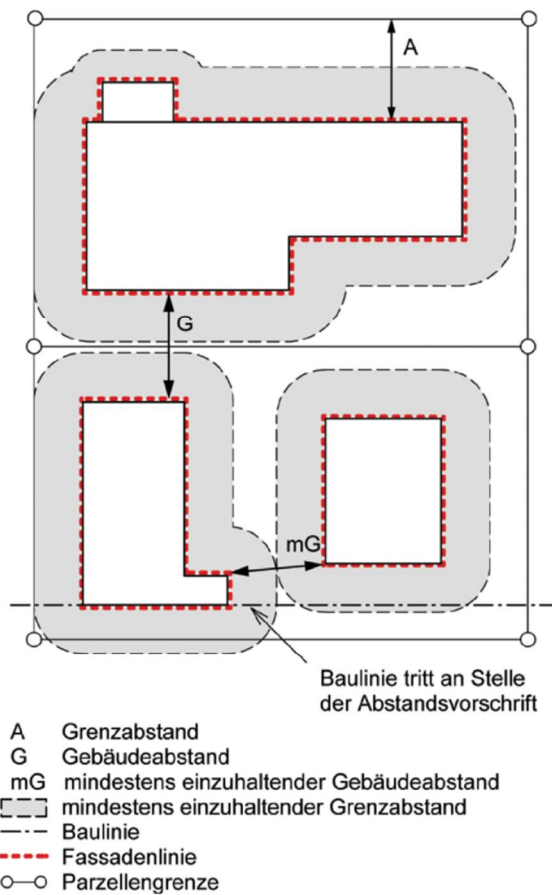
Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

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

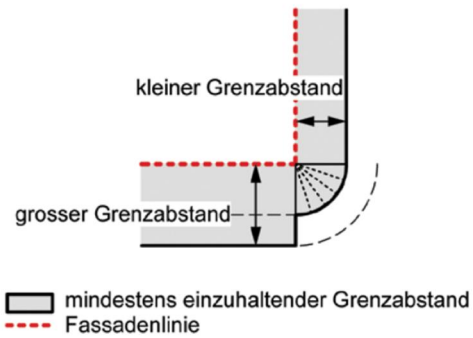
Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss für die Neubaute mindestens der bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten werden.

7.3 Baulinien [kantonal]

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



Kleiner und grosser Grenzabstand



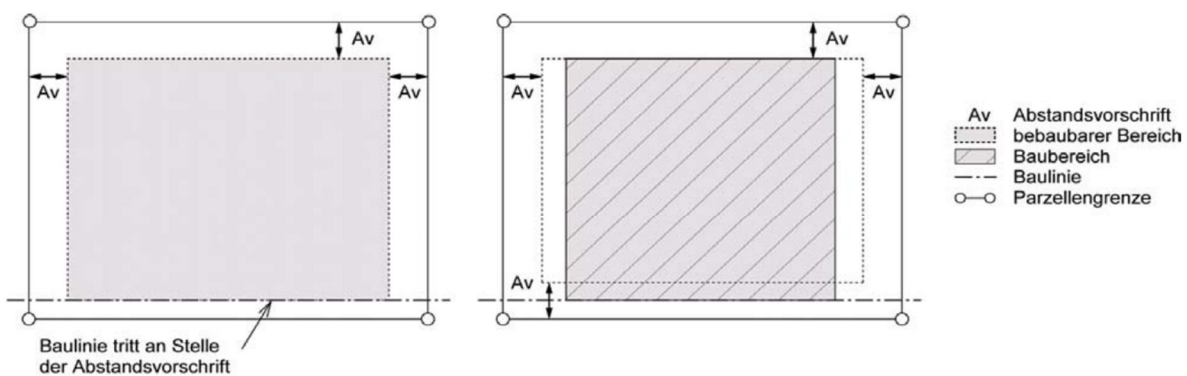
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



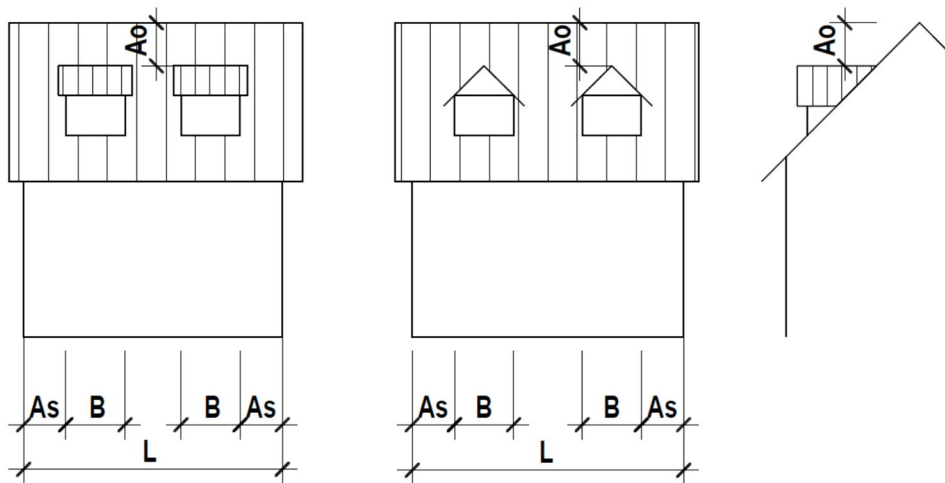
Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

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. Dachaufbauten (siehe auch Art. 17)

Summe B: max. $\frac{1}{3} L$

Abstand oben (A_o): min. 1.0 m

Abstand seitlich (A_s): min. $\frac{1}{8} L$

9. Immissionsmasse (informativer Hinweis; Erläuterung) [kommunal]**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 sowie 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 Nutzbäumen, 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 Grenzvorrückungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrückungen 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 Vorrückungen 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 Grenzvorrückungen 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. 94a 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.

Anhang 3: Denkmalschutzinventar gemäss Art. 47 ¹⁾

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

BK Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone	Eintrag GB
3	119	Vielzweckbau	A	K	
4	120	Vielzweckbau	A	K	
8	116	Wohnhaus	B	K	
12	111	Vielzweckbau	B	K	
15	113	Bauernhaus	B	K	
16	110	Einfamilienhaus	B	K	
18	105	Wohnhaus	B	K	
18A	105	Kleinbaute	B	K	
25	101	Vielzweckbau	A	K	
26	99	Gemeindeverwaltung	B	ZöBA	
27	100	Kleinbauernhaus	B	K	
28	99	Ökonomiegebäude	A	ZöBA	
29	99	Schulhaus	A	ZöBA	
31	98	Einfamilienhaus	B	K	
33	95	Vielzweckbau	A	K	
33A	95	Ökonomiegebäude	B	K	
42	65	Vielzweckbau	B	K	
42A	65	Ökonomiegebäude	B	K	
42C	65	Gartenhaus	B	K	
44	420	Wohnhaus	B	K	
49	72	Wohnhaus	B	K	
52	83	Bauernhaus	A	K	
53	84	Ökonomiegebäude	B	K	
54	85	Vielzweckbau	B	K	
56	81	Vielzweckbau	B	K	
57	89	Vielzweckbau	A	K	
58	89	Ökonomiegebäude	B	K	
60	385	Einfamilienhaus	B	K	
61	91	Wohnhaus	B	K	
62	88	Einfamilienhaus	B	K	
76	52	Einfamilienhaus	B	K	
77	56	Bauernhaus	B	K	
78	57	Restaurant	B	K	
89	317	Wohnhaus	B	LW	
	267	Ruine Wolkenstein	A	W	
	362	Eisenbahnbrücke	A	G	
	104	Brunnen	B	Str	