



Regierungsrat des Kantons Schaffhausen

Protokoll vom 2. Mai 2001

Nr. D/Sp/20/3

Neunkirch, Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie Zonenplanänderung im Gebiet "Erlen"; Genehmigung

I.

Die Gemeindeversammlung Neunkirch hat am 24. November 2000 die Revision der Bau- und Nutzungsplanung sowie eine Zonenplanänderung im Gebiet "Erlen" beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 16. Dezember 2000 bis 4. Januar 2001. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2001 ersucht der Gemeinderat Neunkirch um Genehmigung der Revision der Bau- und Nutzungsordnung sowie der Zonenplanänderung durch den Regierungsrat.

II.

1. Nach Art. 26 der Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Änderungen von Bauordnungen sowie Zonenplanänderungen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung der Bauordnung und Zonenplanänderung rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne vom Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung wurde die Änderung der Bauordnung sowie die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt.

Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die Zonenplanänderung "Erlen" vorgebracht. Hingegen hat sich ergeben, dass die zur Genehmigung vorgelegte revidierte Bauordnung einige eher geringfügige Mängel aufweist. Der Regierungsrat erachtet es als unverhältnismässig, deswegen die Bauordnung als Ganzes zurückzuweisen. Es sind aber in einigen Belangen Korrekturen vorzunehmen und Hinweise für den Vollzug anzubringen. Im Einzelnen wird nachstehend darauf eingegangen.

2.1. Bauordnung (BauO)

Art. 19 Abs. 3

Hier wurde bereits im RRB vom 20. Juni 1995 dringend empfohlen, bei allen baulichen Veränderungen in der Kernzone sowie der Vorstadtzone die Stellungnahme der Denkmalpflege einzuholen.

Art. 29 Abs. 2

"Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen Vorschriften über die Gebäudehöhe, die Geschosszahl, die Ausnützung des Baugrundes usw. aufstellen" (Art. 7 Abs. 1 BauG). Von Gesetzes wegen sind sie dazu jedoch nicht verpflichtet, alle Einzelheiten zu regeln. Fehlen Baumasse in der BauO, so ist die Gestaltungsvorschrift von Art. 35 BauG oder aber, wenn die kommunale Gestaltungsvorschrift mehr als eine gute Gesamtwirkung verlangt, diese massgebend. Aus Praktikabilitätsgründen wird empfohlen, die Baumasse in der BauO zu regeln; eine Festsetzung hat den Vorteil, dass bei Bauvorhaben die Baumasse nicht zuerst erstritten werden müssen.

Art. 32

Bei der Nummerierung der Absätze 2 und 3 ist ein kleiner Fehler unterlaufen: Statt Absatz 4 muss es Absatz 2 und statt Absatz 5 muss es Absatz 3 heissen.

Art. 44 Abs. 2

Entweder fehlt bei dieser Bestimmung der letzte Satz oder dann ist das Wort "Detailangabe" zuviel und somit ersatzlos zu streichen.

Art. 32 und Art. 44 Abs. 2 sind bei nächster Gelegenheit entsprechend zu ändern.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die von der Gemeindeversammlung Neunkirch am 24. November 2000 beschlossene Zonenplanänderung "Erlen" wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Neunkirch am 24. November 2000 beschlossene Revision der Bau- und Nutzungsordnung wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8213 Neunkirch (die genehmigten Unterlagen werden durch das PNA versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz
 - Landwirtschaftsamt / Melioration
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat
 - EKS, Rheinstr. 37, 8200 Schaffhausen
 - Amt für Grundstückschätzungen

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Reto Dubach



Kanton Schaffhausen
Gemeinde Neunkirch

Änderung der Bauordnung

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 03.06.2016

Öffentliche Auflage vom: 24.06.2016 bis 14.07.2016

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Die Schreiberin

Genehmigt durch den Regierungsrat am: 17. Jan. 2017

Der Staatsschreiber

Dr. Stefan Bilger

1 ÄNDERUNG DER BAUORDNUNG

Die Bauordnung wird unter Kapitel 3.4 *Weitere Zonen* um den Artikel 27.a *Dienstleistungszone 1* wie folgt ergänzt.

Dienstleistungszone 1

- Nutzung** ⁽¹⁾ Die Dienstleistungszone 1 ist bestimmt für gemischte Nutzungen. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und Wohnen. Nicht zulässig sind Grossläden und Verkaufsflächen von über 200m².
- ⁽²⁾ Die Firsthöhe gemäss Absatz 5 darf nicht überschritten werden.
- ⁽³⁾ Die Grenzabstände und Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen werden mittels Baulinien geregelt.
- Lärmempfindlichkeit** ⁽⁴⁾ Die Dienstleistungszone 1 wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.
- Baumasse** ⁽⁵⁾ Es gelten folgende Vorschriften:

		D1
a)	Zahl der Vollgeschosse	höchstens 3
b)	Grosser Grenzabstand	mindestens - m
c)	Kleiner Grenzabstand	mindestens - m
d)	Ausnützungsziffer	höchstens -
e)	Gebäudelänge	höchstens - m
f)	Mehrlängenzuschläge	ab - m
g)	Firsthöhe	höchstens 14 m