



Gemeinde Schleithelm

Bau- und Nutzungsordnung

27. September 2011; Stand 13. Dezember 2022

Änderungen seit Genehmigung dieser Bau- und Nutzungsordnung:

- 12.09.2017: Einzonung GB-Nr. 1024 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone
Auszonung GB-Nr. 508 Teilfläche von der Wohn- und Arbeitszone in Landwirtschaftszone
Umzonung GB-Nr. 721 vom Strassenareal zur Strassenzone
- 13.12.2022: Änderung Art. 40 Gewässerschutzzone neu in Gewässer und Gewässerräume

planIMPULS
KIEFER AG

*Planimpuls Kiefer AG Bauingenieure
Chnebelgässli 3, 8260 Stein am Rhein
Fon 052-742 03 30, Fax 052-742 03 32
Mettlenstrasse 18, 8264 Eschenz
Fon 052-742 03 31, Fax 052-742 03 32
info@kiefer.ch, www.kiefer.ch*



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeinde Bestimmungen

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Rechtsquellen
- Art. 3 Geltungsbereich
- Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren
- Art. 5 Zuständige Behörde
- Art. 6 Rechtsschutz
- Art. 7 Baukontrollen
- Art. 8 Gebührenpflicht

II. Planungsinstrumente

- Art. 9 Kommunale Planung
- Art. 10 Zonenplan
- Art. 11 Quartierpläne

III. Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 12 Baubegriffe und Messweisen
- Art. 13 Stand der Technik
- Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt
- Art. 15 Flachdächer
- Art. 16 Solaranlagen
- Art. 17 Aussenantennen
- Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Art. 19 Parkplätze
- Art. 20 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer
- Art. 21 Altrechtliche Bauten
- Art. 22 Erschliessung und Beiträge

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

A. Die Zonen

- Art. 23 Bauzonen
- Art. 24 Nichtbauzonen
- Art. 25 Überlagernde Zonen
- Art. 26 Hinweise

B. Nutzungsvorschriften

1. Bauzonen

- Art. 27 Dorfkernzone K
- Art. 28 Wohnzonen Wg und Wm
- Art. 29 Wohn- und Arbeitszone WA
- Art. 30 Arbeitszone A
- Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA
- Art. 32 Weilerzone Wei
- Art. 33 Spezialzone Mattenhof SM
- Art. 34 Strassenzone StrBZ



2. Nichtbauzonen

- Art. 35 Landwirtschaftszone L
- Art. 36 Rebbaubzone R
- Art. 37 Deponiezone D
- Art. 38 Strassenareal Str
- Art. 39 Naturschutzzone NS
- Art. 40 Gewässer und Gewässerräume

3. Überlagernde Zonen

- Art. 41 Landschaftsschutzzone LS
- Art. 42 Naturschutzzonen UNk, UNü
- Art. 43 Überlagernde Orstbildschutzzone OS
- Art. 44 Erhaltenswerte Bauten, Inventare NHG
- Art. 45 Archäologische Schutzzone AS
- Art. 46 Gefahrenzonen GZ
- Art. 47 BLN-Gebiet
- Art. 47a ERS-Gebiet
- Art. 48 Baulandreservezone

5. Hinweise und Informationen

- Art. 49 Grundwasserschutzzone GWS
- Art. 50 Wald W
- Art. 51 Hecken HFg
- Art. 52 Aussichtspunkte Ap

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 53 Vollzug
- Art. 54 Sanktionen
- Art. 55 Übergangsbestimmungen
- Art. 56 In-Kraft-Treten

Anhänge

- Anhang 1 Baubegriffe und Messweisen (mit Skizzen)
- Anhang 2 Inventar erhaltenswerter Bauten (zu Art. 44)
- Anhang 3 Tabelle Überbauungsmasse

**Schlagwortregister BNO BauG BauV**

	(Art.)	(Art.)	(§§)
Abbruch	54		
Abbrüche (OS).....	43		
Allgemeine Bauvorschriften.....		35ff	
Altrechtliche Bauten.....	21	48-50	
Anforderungen an Bauten und Anlagen		39	19-20
Anlagen und Bauten (LS)	41		
Anpassung und Überprüfung (Zonenplan)		11	
Anrechenbare Geschossfläche	20		
Archäologische Schutzzone (AS).....	45		
Aufbauten, technisch bedingt	30		
Auflagen und Bedingungen		71	
Ausnahmebewilligungen.....		57, 71	
Ausnützungsübertragung	20		
Ausnützungsziffer	20		
Aussenantennen.....	17		
Aussenrenovationen (OS)	43		
Aussichtspunkte Ap	53		
Aussteckung	7	59	
Arbeitszone, Gebäudeabstand	30		
Balkone	27		
Baubegriffe und Messweisen	12, Anhang 1		
Baubehörde	5		
Baugesuch.....		58	
Baukontrollen.....	7		
Baulanderschliessung	22	27-29	4ff
Baulanderschliessung, vorzeitig	22		
Baulandreservezone	48		
Baulinienplan	9	12-16	
Baumasse, Tabelle.....	Anhang 3		
Baureife		27-29	4ff
Bauten, erhaltenswert, Inventare	44, Anhang 2		
Bauten und Anlagen (LS)	41		
Bauten, altrechtlich	21		
Bauten, schützenswert	44		
Bauten, Unterhalt.....	14		
Bauvorhaben (AS).....	45		
Bauvorschriften, allgemeine		35ff	
Bauzonen.....	23		
Bedachungsmaterial.....	27		
Bedingungen und Auflagen	4	71	
Behörde, zuständige.....	5	56-57	
Berufsorganisationen.....	13	7	
Bewilligungsverfahren- und pflicht.....	4	54	
BLN-Gebiet	47		
Dachaufbauten	28		
Dachaufbauten (OS).....	27		
Dachflächenfenster (OS).....	27		
Dachformen (K)	27		
Dachformen	28		
Dachgeschosse (K)	27		
Deponiezone (D)	37		
Dorfkernzone (K)	27		

**Schlagwortregister**

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
Einfügung und Gestaltung		35.....	
Einpassungsgebot und Unterhalt	14		
Ensembleschutzzone: siehe überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)	43	35.....	
Erhaltenswerte Bauten, Inventare	44, Anhang 2		
ERS-Gebiet	47a		
Erschliessung und Beiträge	22	27-29	4ff
Erschliessungsplan, privater	22	29	18
Fassadenflucht	12, Anhang 1		
Fassadenhöhe	Anhang 1		
Firsthöhe	45		
Flachdächer	15		
Gebäudeabstände	12		
Gebäudeabstände Arbeitszone	30		
Gebäudeabstand Kleinbauten	12		
Gesamthöhe	Anhang 1		
Gebührenpflicht	8	71.....	
Geltungsbereich	3	6.....	
Geschossfläche, anrechenbar	20		
Gewässerräume	40		
Gewässer, Pflege	40		
Grenzabstände	12		
Grenzabstände Tabelle	Anhang 3		
Grundwasserschutzzone	49		
Hangneigung, Grenzabstand	12		
Hecken	52		
Hinweise	26		
Inkrafttreten	57		
Inventar, erhaltenswerte Bauten	27, 44, Anhang 2		
Kinderspielplätze	18		
Kleinbauten	Anhang 1		
Kleinbauten, Gebäudeabstand	12		
Kleinbauten, Grenzabstand	12		
Kniestockhöhe	Anhang 1		
Kommunale Planung	9		
Landschaftsschutzzone (LS)	41		
Landwirtschaftszone (L)	35		
Mattenhof, Spezialzone (SM)	33		
Mehrlängenzuschlag	12		
Messweisen und Baubegriffe	12, Anhang 1		
Naturschutzzonen NS	39		
Naturschutzzonen, überlagernd, UNk, UNü	42		
Nichtbauzonen	24		
Nutzungsziffer und Nutzungstransfer	20		
Öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	31		
Ortsbildschutzzone, überlagernd (OS)	43	35	

Schlagwortregister**BNO BauG BauV**



	(Art.)	(Art.)	(§§)
Parkplätze, Autoabstellplätze	19	36	
Photovoltaikanlagen	16		
Planung, kommunal	9		
Private Erschliessung	22		18
Quartierpläne	11, 28 ...	17-18 ...	
Rebbauzone	36		
Rechtsquellen	2		
Rechtsschutz	6		
Sanktionen	55		
Schutz der Gesundheit		39	19-20
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		35	
Schützenswerte Bauten gemäss Inventar NHG	44, Anhang 2		
Schutzzone, archäologisch	45		
Sonnenkollektoren, Solaranlagen	16		20
Spezialzone Mattenhof (SM)	33		
Spiel- und Gemeinschaftsflächen	18		
Silos	35		
Stand der Technik	13		
Strassenareal Str	38		
Strassenzone (StrBZ)	34		
Technisch bedingte Aufbauten	30		
Terrainveränderungen Naturschutz Wald	39, 42 ...	54	
Terrainveränderungen (LS)	41		
Tonnendach	28		
Überbauungsmasse	Anhang 3		
Überlagernde Zonen	25		
Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)	43	35	
Ufervegetation	40	30	
Untergeschoss	Anhang 1		
Unterhalt und Einpassungsgebot	14		
Unterirdische Bauten, Grenzabstand	12, Anhang 1		
Vollzug	54		
Vorbauten, Grenzabstand	12		
Wald (W)	50		
Weilerzone (Wei)	32		
Wohnbauten für Betriebsinhaber	30		
Wohnbauten in der Landwirtschaftszone	35		
Wohnzonen (Wg/Wm)	28		
Wohn-Arbeitszone (WA)	29		
Zonenplan	10		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	31		
Zonen, überlagert	25		
Zuständige Behörde	5		
Zweck der Bau- und Nutzungsordnung	1		



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 Schleithelm die nachstehende Bauordnung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schleithelm bezweckt:

Zweck

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- b) eine geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- c) die optimale Erschliessung der Bauzonen
- e) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- g) die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen
- h) die Wahrung der Sicherheit von Bauten und Anlagen

Art. 2 Rechtsquellen

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

Rechtsquellen

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Schleithelm. Sie findet Anwendung auf alle Bauten und Anlagen des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen sowie Veränderungen der Landschaft.

Geltungsbereich

Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren

(1) Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes. In der Dorfkernzone K und in der Ortsbildschutzzone OS sowie an erhaltenswerten Bauten und deren Umschwung gemäss Art. 44, sind äussere Veränderungen (Inkl. Farbgebung) an bestehenden Bauten und deren Vorplätzen ebenfalls bewilligungspflichtig.

Verfahren

(2) Die durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Schleithelm erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften sind auch bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben einzuhalten.

(3) Der Gemeinderat kann für Vollzugsaufgaben fachkundige Berater beiziehen.

Art. 5 Zuständige Behörde

Zuständigkeit

(1) Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat.

(2) Der Gemeinderat erlässt sämtliche Entscheide, insbesondere die Baurechtsentscheide, soweit der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung die Kompetenz zukommt. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

(3) Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.



- (4) Geringfügige Zonenplanänderungen (Flächen bis max. 300 m²), die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können durch den Gemeinderat beschlossen werden:

Vor seiner Beschlussfassung hat der Gemeinderat die betroffenen Grundeigentümer und Anstösser anzuhören und zu einer schriftlichen Stellungnahme aufzufordern. Ist einer der Grundeigentümer oder Anstösser nicht einverstanden, fällt das Verfahren in den Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung.

Art. 6 Rechtsschutz

- (1) Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. Rechtsschutz
- (2) Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG) vom 20. September 1971 innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben. Rekurs

Art. 7 Baukontrollen

- (1) Der Baureferent ist zuständig für die baupolizeilichen Baukontrollen. Baukontrollen
- (2) Gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes hat die Bauherrschaft die Baupolizei über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten. Die Rückmeldetalons liegen der Bewilligung bei.
- (3) Dem Baureferat oder der in der Baubewilligung bezeichneten Instanz resp. Person sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzuzeigen:
- a) die Errichtung der Aussteckung des Bauvorhabens unter Angabe des Höhenfixpunktes
 - b) die Abnahme der Kanalisation und der Wasserleitung und deren Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken
 - c) die Erstellung des Schnurgerüstes
 - d) die Vollendung des Rohbaus
 - e) der vorgesehene Bezugstermin
- Eine Baute oder Anlage darf erst nach erfolgter Schlusskontrolle bezogen oder in Betrieb genommen werden.

Art. 8 Gebührenpflicht

- (1) Der Gemeinderat erhebt Gebühren für Bewilligungen und Verrichtungen im Baubewilligungsverfahren. Gebühren
- (2) Die Ansätze sind im Reglement über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- (3) Erfordert ein Bauvorhaben Spezialkenntnisse, kann der Gemeinderat entsprechende Fachleute beiziehen. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Bauherrschaft.

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

- (1) Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt der Gemeinderat den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes. Planung



- (2) Bei Bedarf erlässt er Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.
- (3) Das Verfahren und die Mitwirkung Dritter richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

Art. 10 Zonenplan

- (1) Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.
- (2) Den Bauzonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes.
- (3) Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.
- (4) Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald, Gewässer und Hecken.
- (5) Das Verfahren und die Mitwirkung Dritter richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

Zonenplan

Art. 11 Quartierpläne

- (1) Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.
- (2) Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.
- (3) Besondere Gestaltungsvorschriften erlässt der Gemeinderat in Form eines Quartierplans.
- (4) Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, werden vom Gemeinderat erlassen und unterliegen den gleichen Verfahrensvorschriften wie amtliche Quartierpläne.

Quartierplan

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 12 Baubegriffe und Messweisen

Die in der Bauordnung verwendeten und im Anhang 1 zusammen gestellten Begriffsdefinitionen und Messweisen (mit Skizzen) beziehen sich auf den Anhang zum kantonalen Baugesetz.

Baubegriffe
Messweisen

Grenzabstände

- (1) Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Überbauungsmasse festgelegt. (Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Baulinienpläne und wo keine vorliegen, die Vorschriften des kantonalen Bau- und Strassengesetzes).
- (2) Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Bauten und Anlagen dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2,50 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten, sofern der Gemeinderat und die Nachbarin oder der Nachbar nicht ihre schriftliche Zustimmung geben.

Grenzabstand



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

Kleiner
Grenzabstand |
| (4) | Für Kleinbauten gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32, Abs. 3 BauG. | Kleinbauten |
| (5) | Misst die Gebäudelänge mehr als 18 m, so ist der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4 m zu verlängern. Anbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet. | Mehrlängen |
| (6) | Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40 % (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. (Skizze im Anhang) | Vorspringende
Gebäudeteile |
| (7) | 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 Fassade und Grenze. | Hangneigung |
| (8) | Für Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. | Unterniveaubauten |
| Gebäudeabstand | | |
| (9) | Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück oder allfällig bestehenden Näherbaurechten gilt die Brandschutzrichtlinie „Schutzabstände, Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Bei Kleinbauten verhält sich der Gebäudeabstand wie in Art. 12, Abs. 4 beschrieben. Kleinbauten auf demselben Grundstück wie die Hauptbaute haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten. (Skizze im Anhang) | Gebäudeabstand

Kleinbauten |
| (10) | Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden. | |
| (11) | Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss für die Neubaute mindestens der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden. | |
| (12) | Das Zusammenbauen bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Anbauten werden auf die Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet. | |
| Art. 13 Stand der Technik | | Stand der Technik |
| (1) | Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen. | |
| (2) | Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten Normen und Richtlinien können von der Bewilligungsbehörde in Ergänzung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) sowie von der Vereinigung der kantonalen Feuerversicherungen (VKF). | |



Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt

- (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. Unterhalt
- (2) Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder bei ihrer Erstellung noch während ihres Bestandes die Sicherheit und Gesundheit von Personen oder Sachen gefährden.
- (3) 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. In dringenden Fällen ist der Gemeinderat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.

Art. 15 Flachdächer

Nicht genutzte, neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 12° werden den Flachdächern gleichgestellt. In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat je nach örtlicher Situation für An- und Nebenbauten Flach- oder Pultdächer gestatten. Flachdächer

Art. 16 Solaranlagen auf Dächern

- (1) 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. Solaranlagen
- (2) In der Dorfkernzone und in der überlagerten Ortsbildschutzzone sowie auf wertvollen, denkmalgeschützten oder inventarisierten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig. Ortsbildschutzzone
- (3) Der Regierungsrat bezeichnet in §20 der Verordnung zum Baugesetz die entsprechenden technischen Normen. Normen

Art. 17 Aussenantennen

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

Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen in ausreichender Grösse anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass der Spielplatz mindestens ein Zehntel der gesamten Bruttowohnfläche ausmachen soll. Wohn- und Spielstrassen werden angerechnet. Anlage und Ausstattung haben den bfu-Richtlinien zu entsprechen. Spielplätze

Art. 19 Parkplätze

- (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 das Parkieren offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Parkplätze
Abstellplätze



- (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 Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS)
- (3) Der Gemeinderat berücksichtigt bei der Festlegung der Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen.
- (4) Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind 10 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 20 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer

- (1) Die zulässige Ausnutzung von Grundstücken ist in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt. Ausnützungsziffer
- (2) Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- (3) Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die für den dauernden Aufenthalt zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet sind. Dazu gehören auch Bastel-, Hobby- und Wellness-Räume sowie Wintergärten aller Art.

Nicht anrechenbar sind:
 - a) Querschnitte der Aussenwände
 - b) ausgebaute Flächen in Dachgeschossen mit einer Raumhöhe von weniger als 1.20 m
 - c) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
 - d) Keller-, Estrich-, Heizungs-, Abstell- und Trockenräume sowie Waschküchen
 - e) Korridore, Laubengänge, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - f) offene Balkone, offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
 - g) Heiz-, Kohle-, Tank- und Energiespeicherräume
 - h) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
 - i) Wintergärten, sofern sie nicht beheizt sind
- (4) Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen durch Ausnutzungsübertragungen innerhalb derselben Zone um höchstens 10 % überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.
- (5) In Quartierplangebietten muss die Ausnützungsziffer für das ganze Gebiet eingehalten sein, unabhängig von einer späteren Parzellierung.

Art. 21 Altrechtliche Bauten

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

Altrechtliche
Bauten



Art. 22 Erschliessung und Beiträge

- (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.

Erschliessung

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

A. Die Zonen

Zonen

Art. 23 Bauzonen

- a) Dorfkernzone K
- b) Wohnzonen Wg und Wm
- c) Wohn- und Arbeitszone WA
- d) Arbeitszone A
- e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA
- f) Weilerzone Wei
- g) Spezialzone Mattenhof SM
- h) Strassenzone StrBZ

Art. 24 Nichtbauzonen

- a) Landwirtschaftszone L
- b) Rebbauzone R
- c) Deponiezone D
- d) Strassenareal Str
- e) Gewässer und Gewässerräume
- f) Naturschutzzone NS

Art. 25 Überlagernde Zonen

- a) Landschaftsschutzzone LS
- b) Naturschutzzone UNk, UNü
- c) Ortsbildschutzzone / Ensembleschutzzone OS
- d) Erhaltenswerte Bauten, Inventare NHG
- e) Archäologische Schutzzone AS
- f) Gefahrenzone GZ
- g) Baulandreservezone
- h) BLN-Gebiet
- i) ERS-Gebiet

Art. 26 Hinweise und Informationen

- a) Grund- und Quellwasserschutzgebiete GWS
- b) Wald W
- c) Hecken HFg
- d) Aussichtspunkte

B. Nutzungsvorschriften

1. Bauzonen

Art. 27 Dorfkernzone K

Dorfkernzone

- (1) Die Dorfkernzone umfasst das ursprüngliche Zentrum der Gemeinde und bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der erkennbaren Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und die Erneuerung der erhaltenswerten, traditionellen Bausubstanz.

Nutzung



- a) Die Dorfkernzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte gestattet.
- (2) Das Ortsbild der Dorfkernzone soll erhalten werden. Es besteht die Pflicht, Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, um eine einwandfreie Einfügung zu erreichen.
- a) Alle Bauvorhaben haben sich harmonisch in das Gesamtbild des Dorfkerns und in die bestehende Bau- und Nutzungsverhältnisse einzufügen.
- Dies gilt insbesondere bezüglich Ausmassen, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung.
- b) Der Ersatz bestehender Bauten darf nur unter weitgehender Einhaltung vorhandener Masse sowie der First- und Traufhöhe erfolgen, sofern die Baukörper den Anforderungen des Ortsbildes entsprechen.
- c) Zum Charakter der Dorfkernzone gehört neben den Bauten auch die Erscheinung der Strassenräume, der Vorgärten und der Hofplätze.
- Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den bestehenden Verhältnissen weitgehend anpassen.
- (3) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer gestattet. Die Dachneigung ist auf die Nachbarbauten abzustimmen. Für An- und Kleinbauten kann der Gemeinderat je nach örtlicher Situation Pult- oder Flachdächer gestatten. Dachformen
- Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel oder anderes Ziegelmaterail, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, zu verwenden. Ziegel
- a) Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen, sowie Antennen, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, sind bewilligungspflichtig. Solaranlagen
- b) Die Anlagen sind nach Möglichkeit nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern oder An- und Kleinbauten zu platzieren. Sie sind bezüglich Standort und Gestaltung so zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Schutzwürdige Kultur- und Naturdenkmäler dürfen nicht beeinträchtigt werden; auf sie ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- (4) Dachflächenfenster mit maximal 1.00 m² Lichtmass sind gestattet; je 30 m² Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden. Dachflächenfenster
- (5) Der Ausbau der Dachgeschosse ist gestattet. Dachgeschoss
- Erstes Dachgeschoss
- a) Die Belichtung hat über die Giebelfassade oder über die Dachfläche in Form von geschleppten oder stehenden Gauben (Giebellukarnen) zu erfolgen. Erstes DG



- b) Die Dachaufbauten müssen in Proportionen und äusserer Erscheinung auf das Gebäude abgestimmt sein und dürfen nicht zusammenhängend sein. Dachaufbauten
- Es gelten die folgende Masse:
- Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
 - gesamte Frontlänge max. 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge
 - Abstand oben mind. 1.00 m vom Gaubendach zum First
 - Abstand seitlich mind. 1.50 m vom Fassadenrand
- Zweites Dachgeschoss und weitere Dachgeschosse
- c) Ein Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig unter Einhaltung der Punkte 5 a - b, sofern der Abstand des Gaubendaches vom First 1,00 m beträgt. Zur besseren Einordnung sind die Dachaufbauten kleiner und schmaler auszubilden als jene im 1. Dachgeschoss. Zweites DG
- (6) Balkone oder Lauben sind nur dort zulässig, wo sie den Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändern oder beeinträchtigen. Balkone
Lauben
- (7) Sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle (Einstufung B) Bauten laut Inventar NHG (Art. 44 und Anhang 2 zur BauO) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und die innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Inventar NHG
- (8) Bei Baugesuchen in der Dorfkernzone ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Denkmalpflege
- (9) Für Bauten in der Dorfkernzone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- a) Kleiner Grenzabstand 4 m
 - b) Grosser Grenzabstand 4 m
 - c) Geschosszahl 3
 - d) Gesamthöhe maximal Muss sich gut ins Ortsbild einfügen.
 - e) Gebäudelänge maximal 40 m
 - g) Empfindlichkeitsstufe III
- Art. 28 Wohnzonen Wg und Wm** Wohnzone
- (1) Die Zonen Wg und Wm unterscheiden sich in der Ausnützungsziffer. Zone Wg (Wohnzone mit geringer Ausnützung) 0,35 und Zone Wm (Wohnzone mit mittlerer Ausnützung) 040.
- (2) Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen und Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen und mit Emissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen enthalten. Nutzung
- (3) Dachformen und Eindeckungen haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Tonnendächer sind nicht erlaubt. Dachformen
- (4) Dachaufbauten/-einschnitte sind so zu gestalten, dass sie sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Dachaufbauten/-einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 1/3 der zu Wohnzwecken ausgebauten Fassadenlänge nicht überschreiten und bei Fassaden über 12 m Länge nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückgesetzt sein. Dachaufbauten



- (5) Für Bauten in der Wohnzone gelten folgende Bestimmungen: Baumassee
- | | Wg | Wm |
|--------------------------|-------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand | 4 m | 5 m |
| b) Grosser Grenzabstand | 8 m | 8 m |
| c) Geschosszahl, maximal | 2 | 2 |
| d) Gesamthöhe maximal | 9,5 m | 11 m |
| e) Gebäudelänge maximal | 25 m | 30 m |
| f) Ausnützungsziffer | 0,35 | 0,40 |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II | II |

- (6) Für Bauten in der Wohnzone mit Quartierplan gelten folgende Bestimmungen: Baumassee
- | | Wg | Wm |
|--------------------------|-------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand | 3 m | 3 m |
| b) Grosser Grenzabstand | 6 m | 6 m |
| c) Geschosszahl, maximal | 2 | 2 |
| d) Gesamthöhe maximal | 9,5 m | 11 m |
| e) Gebäudelänge maximal | 25 m | 30 m |
| f) Ausnützungsziffer | 0,40 | 0,45 |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II | II |

Art. 29 Wohn- und Arbeitszone WA

- (1) In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohn- und Arbeitszone Nutzung

- (2) Wohnräume haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den in dieser Zone zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

- (3) Für Bauten in der Wohn-/Arbeitszone gelten folgende Bestimmungen: Baumassee
- | | |
|--------------------------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand | 5 m |
| b) Grosser Grenzabstand | 5 m |
| c) Geschosszahl | 2 |
| d) Gesamthöhe maximal | 11 m |
| e) Gebäudelänge maximal | 50 m |
| f) Ausnützungsziffer | 0,70 |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III |

Art. 30 Arbeitszone A

- (1) In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung, Gewerbe und Industrie zulässig. Es sind Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe IV zugelassen. Arbeitszone Nutzung

- (2) Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Wohnungen für Betriebsinhaber

- (3) Für Gewerbebauten unter sich kann, unabhängig von deren Länge, der Gebäudeabstand auf 5 m verringert werden. Gebäudeabstand

- (4) Technisch bedingte Aufbauten, welche nachgewiesenermassen nicht innerhalb des Gebäudes platziert werden können, dürfen die festgelegte Gesamthöhe um 3 m übersteigen. Technische Aufbauten

- (5) Für Bauten in der Arbeitszone gelten folgende Bestimmungen: Baumassee
- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| a) Grenzabstand | 4 m |
| c) Gesamthöhe maximal | 12 m |
| | 15 m für technisch bedingte Aufbauten |
| d) Gebäudelänge maximal | 80 m |
| e) Empfindlichkeitsstufe | IV |



Art. 31	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	Öffentliche Bauten und Anlagen
(1)	Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.	
(2)	Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten für öffentliche Bauten und Anlagen die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände.	Nutzung
(3)	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen: a) Kleiner Grenzabstand 4 m b) Grosser Grenzabstand 8 m c) Empfindlichkeitsstufe II	Baumasse
Art. 32	Weilerzone Wei	Weilerzone
(1)	Die Weilerzone ist bestimmt für die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Erweiterungen für Wohnbauten dürfen 50 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.	Nutzung
(2)	Neu- und Umbauten, sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen.	
(3)	Es gelten bezüglich der Gestaltung sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone.	
(4)	Alle Kosten für die Erschliessungsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft.	Erschliessung
(5)	Für Bauten in der Weilerzone gelten folgende Bestimmungen: a) Kleiner Grenzabstand 6 m b) Grosser Grenzabstand 6 m c) Geschosszahl 2 d) Gebäudelänge maximal 40 m e) Ausnützungsziffer 0,60 f) Empfindlichkeitsstufe III	Baumasse
Art. 33	Spezialzone Mattenhof SM	Spezialzone Mattenhof
(1)	Die Spezialzone Mattenhof ist nur bestimmt für den Betrieb und Unterhalt der Reitsportanlage.	
(2)	Es dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Reitsport dienen. Wohnungen für Betriebspersonal dürfen nur errichtet werden, soweit deren Anwesenheit ausserhalb der normalen Arbeitszeit erforderlich ist.	Wohnungen
(3)	Neu- und Umbauten, sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen. Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz für Wohnbauten dürfen 50% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Bezüglich Gestaltung und Immissionen gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone.	
(4)	Alle Kosten für die Erschliessungsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft.	Erschliessung



- (5) Jede Baubewilligung in dieser Zone ist von der Bedingung abhängig zu machen, dass sich die Bauherrschaft durch einen vor Baubeginn im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Gemeinde (Art. 781 ZGB) verpflichtet, Bauten und Anlagen, soweit sie gewerblichen Zwecken dienen, nur zonengemäss zu nutzen und, falls dies nicht mehr möglich ist, sie der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen oder abzubereiten. Er hat sich in diesem Vertrag zu verpflichten, aus dieser Nutzungsbeschränkung gegenüber der Gemeinde und dem Kanton keine Ansprüche geltend zu machen.
- Dienstbarkeit

- (6) Für Bauten in der Spezialzone Mattenhof gelten folgende Bestimmungen:
- Baumasse
- | | |
|--------------------------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand | 6 m |
| b) Grosser Grenzabstand | 6 m |
| c) Gesamthöhe maximal | 12 m |
| d) Gebäudelänge maximal | 60 m |
| e) Empfindlichkeitsstufe | III |

Art. 34 Strassenzone StrBZ

Strassenzone

- (1) Die Strassenzone umfasst insbesondere die Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- (2) Sie dient der Erschliessung des Baugebietes.

2. Nichtbauzonen

Art. 35 Landwirtschaftszone L

Landwirtschafts-
zone

- (1) Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes. Sie dient der landwirtschaftlichen Nutzung.
- Nutzung
- (2) Für Wohnbauten gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone Wm mit Ausnahme der Bestimmungen über die Ausnützungsziffer und die Lärmempfindlichkeit.
- Wohnbauten
- (3) Silobauten sind in einer Höhe von maximal 15 m möglich.
- Silos
- (5) Für Bauten in der Landwirtschaftszone gelten folgende Bestimmungen:
- Baumasse
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| a) Kleiner Grenzabstand | 4 m |
| b) Grosser Grenzabstand | 4 m |
| c) Gesamthöhe maximal | 12 m |
| | 15 m für Silobauten |
| d) Gebäudelänge maximal | 60 m |
| e) Empfindlichkeitsstufe | III |

Art. 36 Rebbauzone R

Rebbauzone

- (1) Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone. Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau. Die Abgrenzungen im Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.
- Nutzung
- (2) Bauten und Anlagen sind nur zulässig im Sinne der Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz, §21 Abs. 1-3. Zuständig ist das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen.
- Bauten
Rebhütten



Art. 37 Deponiezone D

- (1) Die Deponiezone bezeichnet Gebiete, in denen die Auffüllung mit unverschmutztem Aushubmaterial zulässig ist. Deponiezone
- (2) Wiederauffüllung und Neugestaltung müssen im Sinne des Umwelt-, Natur- und Gewässerschutzes erfolgen. Entsprechende Ablagerungen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.
- (3) Nach Beendigung der Nutzung sind Deponiebereiche der ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese angepasst an das umliegende Gelände fachgerecht zu rekultivieren.

Art. 38 Strassenareal Str

Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

Strassenareal

Art. 39 Naturschutzzone NS

- (1) Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerzte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Naturschutzzone
- (2) Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- (3) Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Naturinventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 40¹⁾ Gewässer und Gewässerräume

- (1) Die Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. Gewässerräume
- (2) Eine standortgebundene 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. Massnahmen können in einem objekt-spezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 26 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 18. Mai 1998 (SHR 721.101). Unterhalt
- (3) Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb der im Zonenplan definierten Gewässerabstandslinien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Gewässer-abstand
- (4) Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein. eingedolte Bachverläufe
- (5) Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Gewässerabstand von 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den stehende Gewässer



Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

4. Überlagernde Zonen

Art. 41 Landschaftsschutzzone LS

Landschafts-
schutzzone

(1) Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.

Zweck

(2) Hierzu gehören Landschaftsbestandteile mit hohen abiotischen (z.B. geologischen Aufschlüssen, usw.) und biotischen (z.B. Pflanzen, Tiere, usw.) Potentialen, Trocken- und Feuchtstandorte, Streuobstwiesen und Obstgärten sowie Hecken- und Einzelbaumbestände.

Definitionen

(3) Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht verändert, Gehölze nicht gerodet, das Landschaftsbild prägende Einzelbäume dürfen nicht ersatzlos gefällt werden. Natürliche und kulturhistorische wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

(4) Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.

Bauten
Anlagen

(5) Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

überlagernde

Art. 42 Überlagernde Naturschutzzone UNK, UNü

Naturschutzzone

(1) Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung und Aufwertung dieser Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten.

(2) Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

(3) Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht.

(4) Bereits bestehende Griengruben können weiterhin vom Eigentümer für die eigene Versorgung genutzt werden. Eine massvolle Erweiterung der Grube für den eigenen Gebrauch ist möglich (wandernde Grube).

Griengrube

(5) Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, welche die Schutzziele beeinträchtigen, sind verboten.

Art. 43 Überlagernde Ortsbildschutzzone OS

überlagernde
Ortsbildschutz-
zone

(1) Die überlagernde Ortsbildschutzzone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG SH) und bezweckt einen umfassenden Schutz von besonders bedeutsamen Teilen des Dorfkerns.

(2) In den Bereichen der Dorfkernzone sind Renovationen, Um- und Anbauten möglich. Freistehende Neubauten sind zugelassen.

Zweck



- | | | |
|----------------|---|--|
| (3) | Der Abbruch von Bauten ist zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. | Abbruch |
| (4) | Der Gemeinderat kann bei Aussenrenovationen die Freilegung von Riegelfachwerken und die Entfernung von bestehenden, störenden Dacheindeckungsmaterialien verlangen. | |
| (5) | Dachflächenfenster gegen den Strassenraum hin sind nicht zulässig. Auf den anderen Dachseiten sind sie im Ausmass von höchstens 1.00 m ² Lichtmass gestattet. Je 30 m ² Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden. | Dachflächenfenster |
| (6) | Dachaufbauten, Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen. | Dachaufbauten |
| (7) | Umgebung, Aussenbeläge und Einzäunungen; Die Umgebungsgestaltung hat auf das einzelne Objekt wie auch auf den ganzen Strassenraum Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen traditionellen Elemente der Umgebung, wie Aussenbeläge, Einzäunungen etc., sind zu erhalten. Wo Einzäunungen zum Strassenbild gehören, sind die Vorhandenen zu erhalten und bei deren Fehlen ist das private Terrain zum öffentlichen Raum entsprechend abzugrenzen. Wird die Umgebung verändert, hat die neue Gestaltung diese Elemente zu respektieren. | Umgebung
Aussenbeläge
Einzäunungen |
| (8) | Sämtliche Massnahmen bedürfen der behördlichen Bewilligung. Vor Erteilung einer Baubewilligung holt der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein. | Bewilligung |
| Art. 44 | Erhaltenswerte Bauten, Inventare | Inventar NHG |
| (1) | Die erhaltenswerten Bauten sind geschützt im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) vom 12. Februar 1968. | Zweck |
| (2) | Bestehende, schützenswerte Bauten sind in einem Inventar im Anhang zur Bauordnung klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll, Inventar NHG kantonal) und B (wertvoll, Inventar NHG kommunal) sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet und in einem Inventar im Anhang 2 zur Bauordnung festgehalten. | Inventar |
| (3) | Die im Zonenplan speziell gekennzeichneten und im Inventar aufgeführten, schützenswerten Bauten zeichnen sich durch ihre besondere geschichtliche und architektonische Bedeutung aus. Sehr wertvolle Bauten (Einstufung A und B) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen und Renovationen sind auch im Innern bewilligungs-pflichtig, insofern sie schutzwürdige Substanz tangieren. | Einstufung |
| (4) | Änderungen des Inventars über sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle Bauten (Einstufung B) bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates. | |
| (5) | Bei Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. | |
| Art. 45 | Archäologische Schutzzone AS | Archäologische Schutzzone |
| (1) | Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte und vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. | |



(2) Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden.

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

Art. 46 Gefahrenzonen GZ

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

Gefahrenzonen

(2) Die Gefahrenzone „erhebliche Gefährdung“ (rot) 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 sie der Risikominimierung dienen.

Erhebliche
Gefährdung

(3) Die Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ (blau) bezeichnet 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.

Mittlere
Gefährdung

(4) Die Gefahrenzonen „geringe Gefährdung“ und „Restgefährdung“ (gelb und weiss-gelb) 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.

Geringe
Gefährdung
Restgefährdung

(5) Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

Art. 47 BLN-Gebiet

BLN-Gebiet

(1) Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. (BLN = Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler)

(2) Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.

(3) Siehe Art. 42, Abs. 4.

Griengrube

Art. 47a ERS-Gebiet (Engeres Randenschutzgebiet)

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. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.

ERS-Gebiet

Art. 48 Baulandreservezone

Die Baulandreservezone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen. Die Grundnutungszone ist dabei die Landwirtschaftszone.

Baulandreserve-
zone



5. Hinweise und Informationen

Art. 49 Grundwasserschutzzone GWS

Grundwasser-
schutzzone

Die Überlagerung Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der Schutzzonenreglemente (Grundwasserschutzzonen 1-3).

Art. 50 Wald W

Wald

(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. Die eingezeichneten Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich

(3) Naturschutzobjekte von nationaler bzw. kantonalen Bedeutung sind im Zonenplan als Naturschutzzonen oder überlagernden Naturschutzzonen ausgeschieden. In diesen Zonen sind weder Bauten und Anlagen noch Terrainveränderungen zulässig.

Naturschutz-
Objekte
National/Kanton

(4) Die Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung gemäss kommunalem Naturschutzinventar sind im Zonenplan als Naturschutzzonen oder überlagernden Naturschutzzonen ausgeschieden. In diesen Zonen sind weder Bauten und Anlagen noch Terrainveränderungen zulässig

Kommunal

Art. 51 Hecken HFg

Hecken

Massgebend ist das Naturschutzinventar, bzw. der kantonale Heckenkataster.

Hecken, Feldgehölze und Strauchgruppen sind durch die kantonale Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen nicht gerodet, aber massvoll in räumlichen und zeitlichen Etappen fachgerecht gelichtet und gepflegt werden.

Art. 52 Aussichtspunkte Ap

Aussichtspunkte

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

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 53 Vollzug

Vollzug

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

(2) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes richtet sich nach den massgebenden Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 54 Sanktionen

Sanktionen

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bestraft.

Art. 55 Übergangsbestimmungen

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



Art. 56 In-Kraft-Treten

In-Kraft-Treten

Diese Bauordnung tritt nach erteilter Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. September 2012 in Kraft.

Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 16. November 1990, werden aufgehoben.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 27. September 2011

Öffentliche Auflage vom 30. September 2011 bis 19. Oktober 2011 im Amtsblatt Nr. 39.

Namens der Gemeindeversammlung:

Georg Meier
Präsident der Einwohnergemeinde

Eugen Stamm
Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt am: **14. Aug. 2012**

Der Staatsschreiber
Dr. Stefan Bilge

Fussnoten:

Zonenplanänderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2017, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 12. September 2017

- 1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2021, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 13. Dezember 2022

Anhang 1

Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz (IVHB)

IVHB = Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

1. Terrain

Terrain

1.1 *Massgebendes Terrain*

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 erschliessungs-technischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

Gebäude

2.1 *Gebäude*

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

2.2 *Kleinbauten*

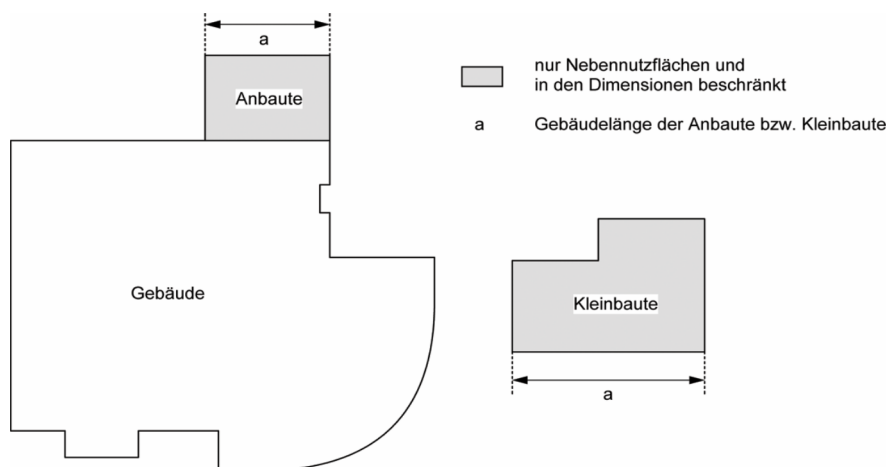
Kleinbauten

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

2.3 *Anbauten*

Anbauten

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, Kleinbauten

2.4 *Unterirdische Bauten*

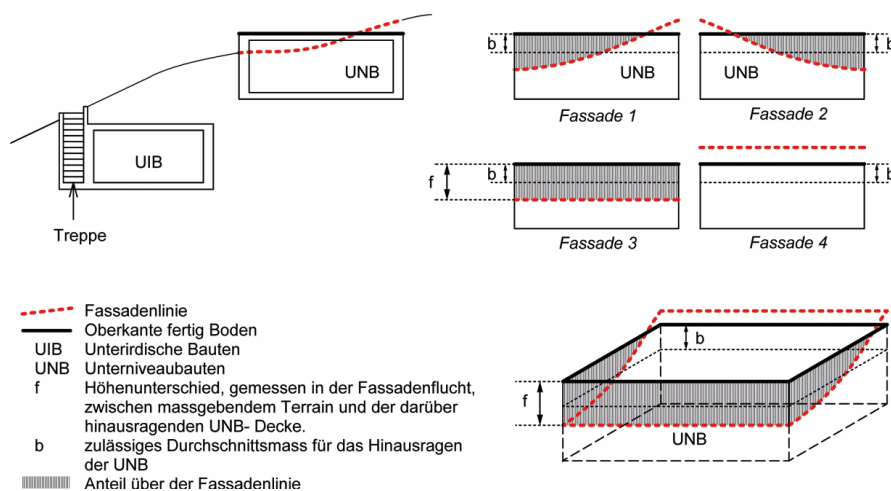
Unterirdische
Bauten

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.

2.5 *Unterniveaubauten*

Unterniveau-
Bauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

Fassadenflucht

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

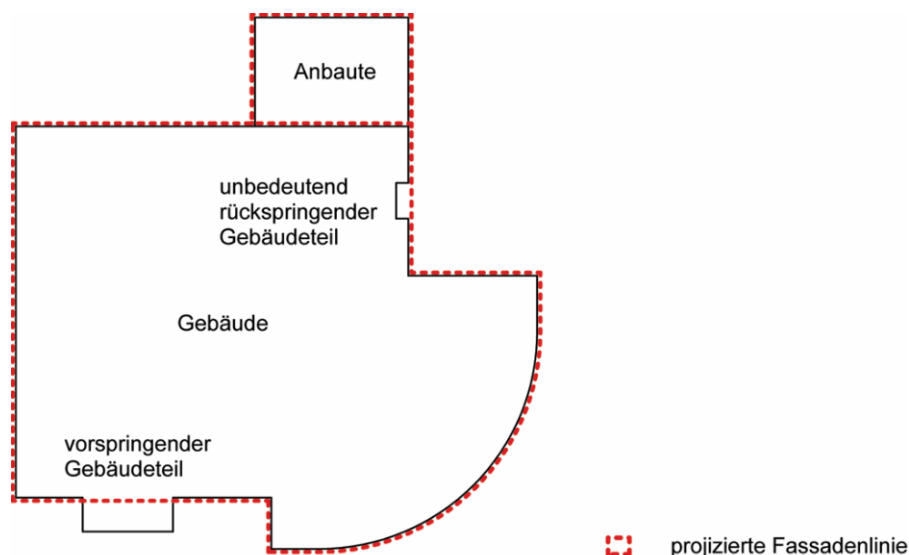
Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

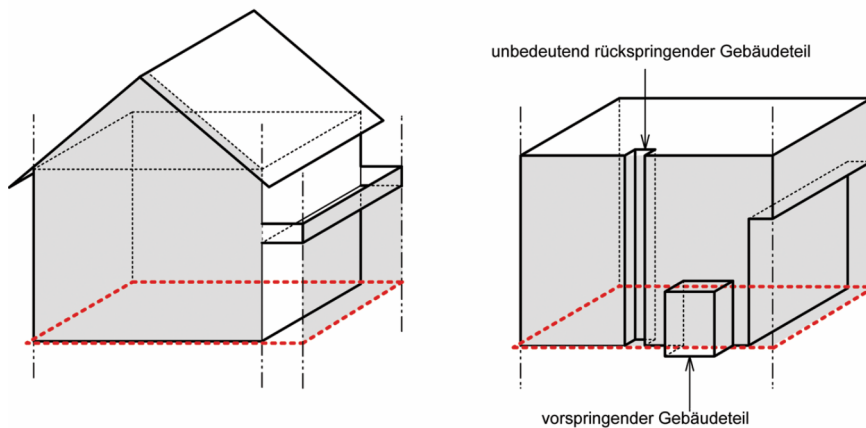
Projizierte Fassadenlinie

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



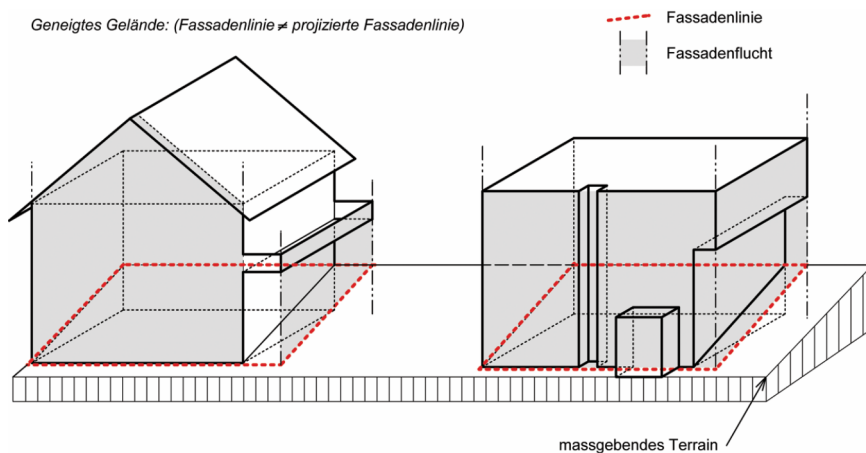
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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

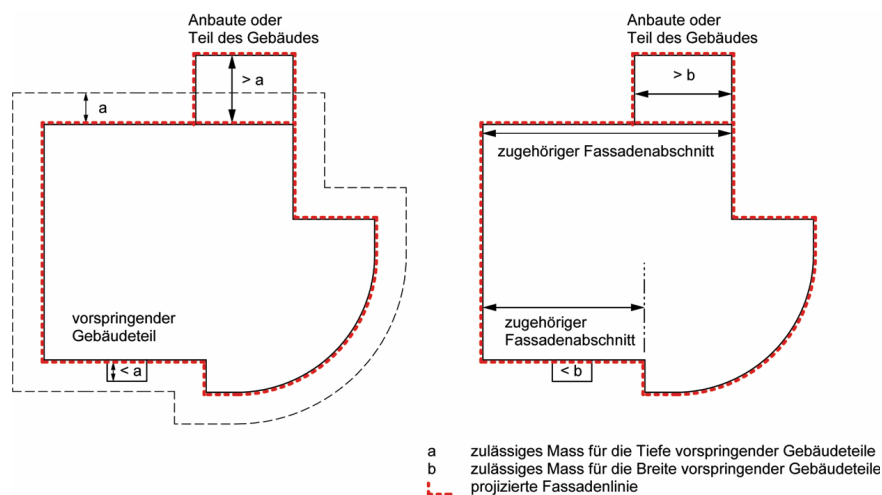


3.4

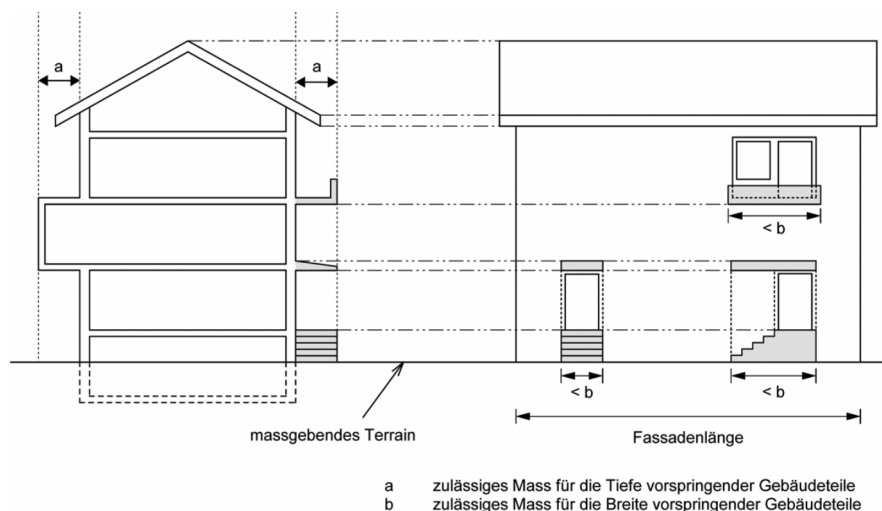
Vorspringende Gebäudeteile

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 Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Vorspringende
Gebäudeteile



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

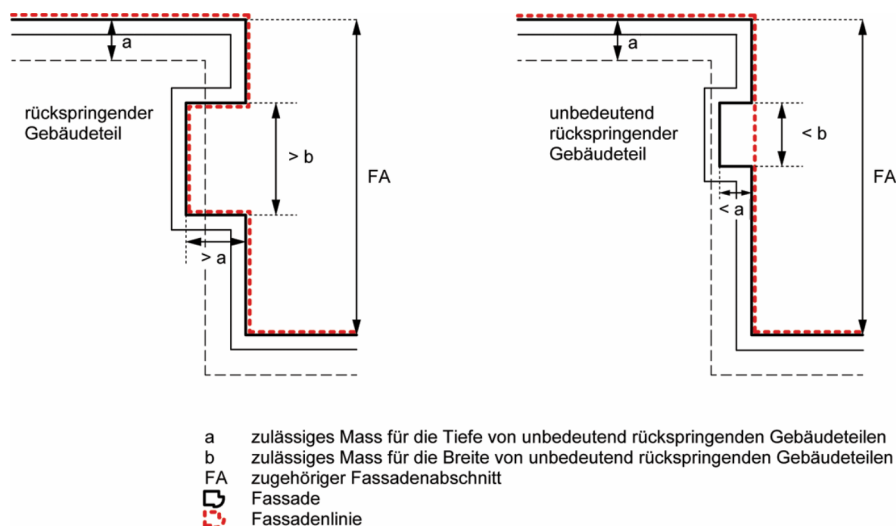


3.5

Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende
Gebäudeteile



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4.

Längenbegriffe, Längenmasse

Längenbegriffe
Längenmasse

4.1

Gebäudelänge

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

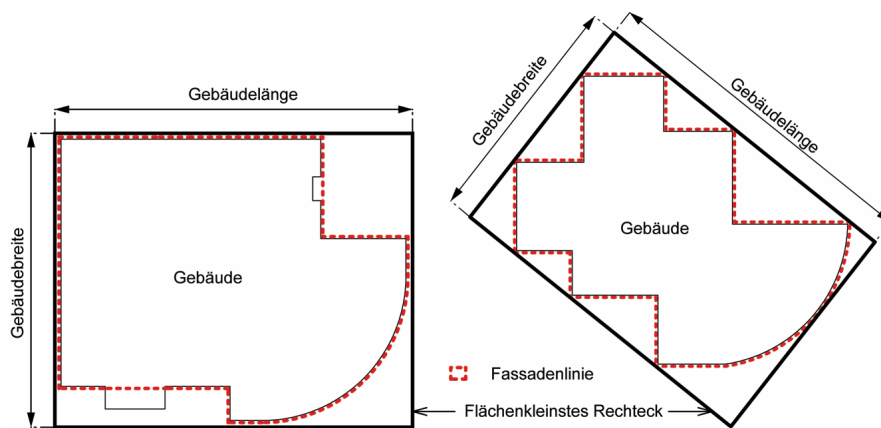
Gebäudelänge

4.2

Gebäudebreite

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

Gebäudebreite



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

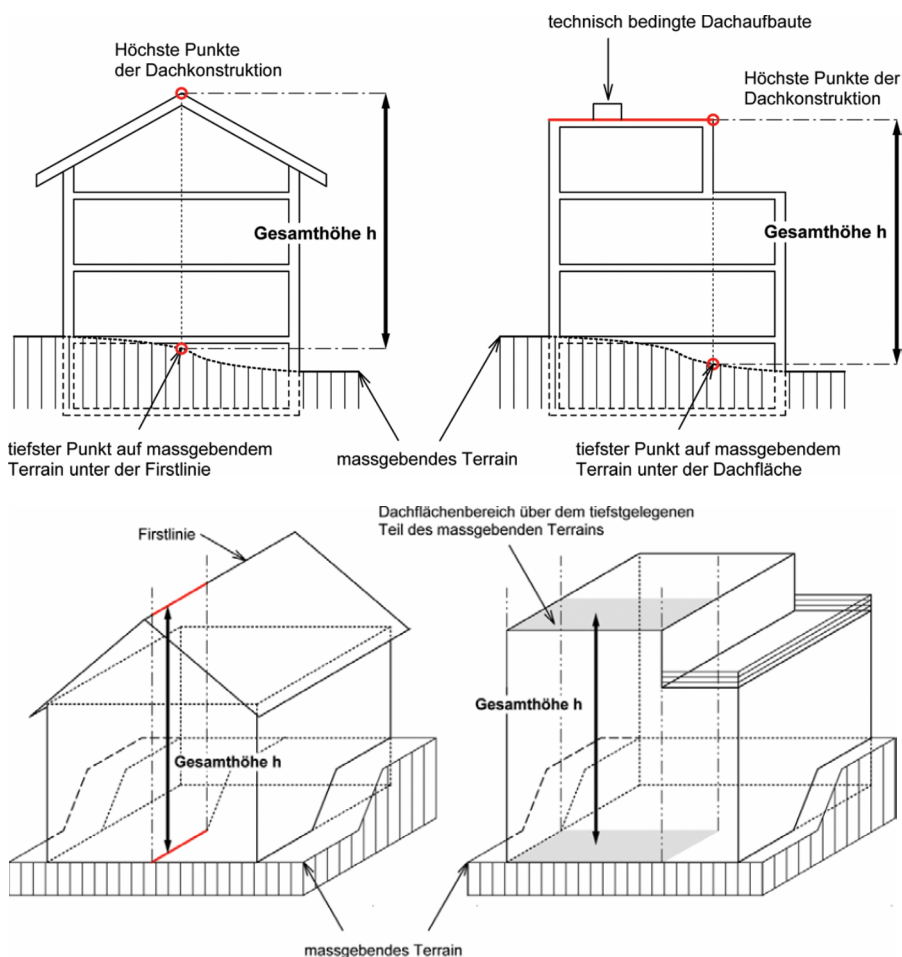
Höhenbegriffe Höhenmasse

5.1

Gesamthöhe

Gesamthöhe

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



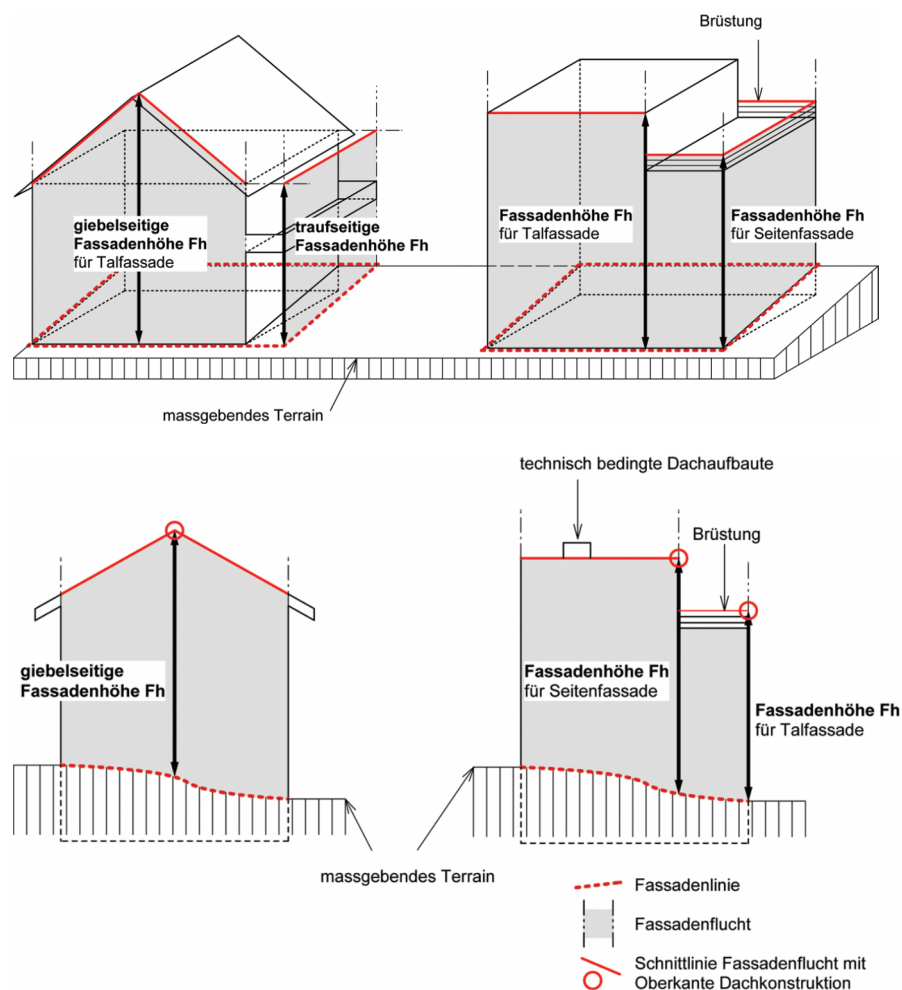
Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2

Fassadenhöhe

Fassadenhöhe

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

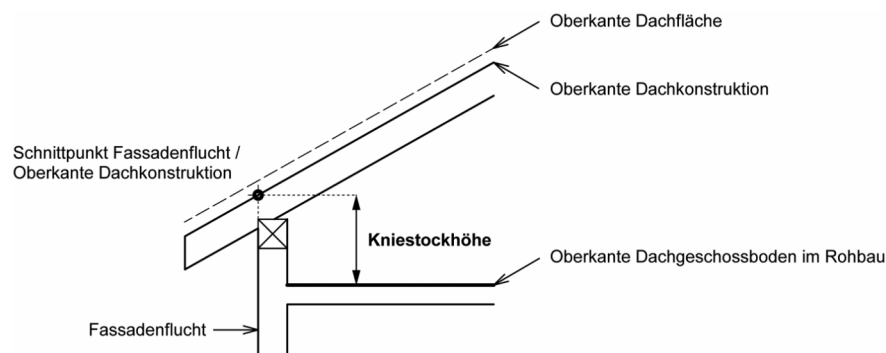

Figur 5.2 Fassadenhöhe

5.3

Kniestockhöhe

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.


Figur 5.3 Kniestockhöhe

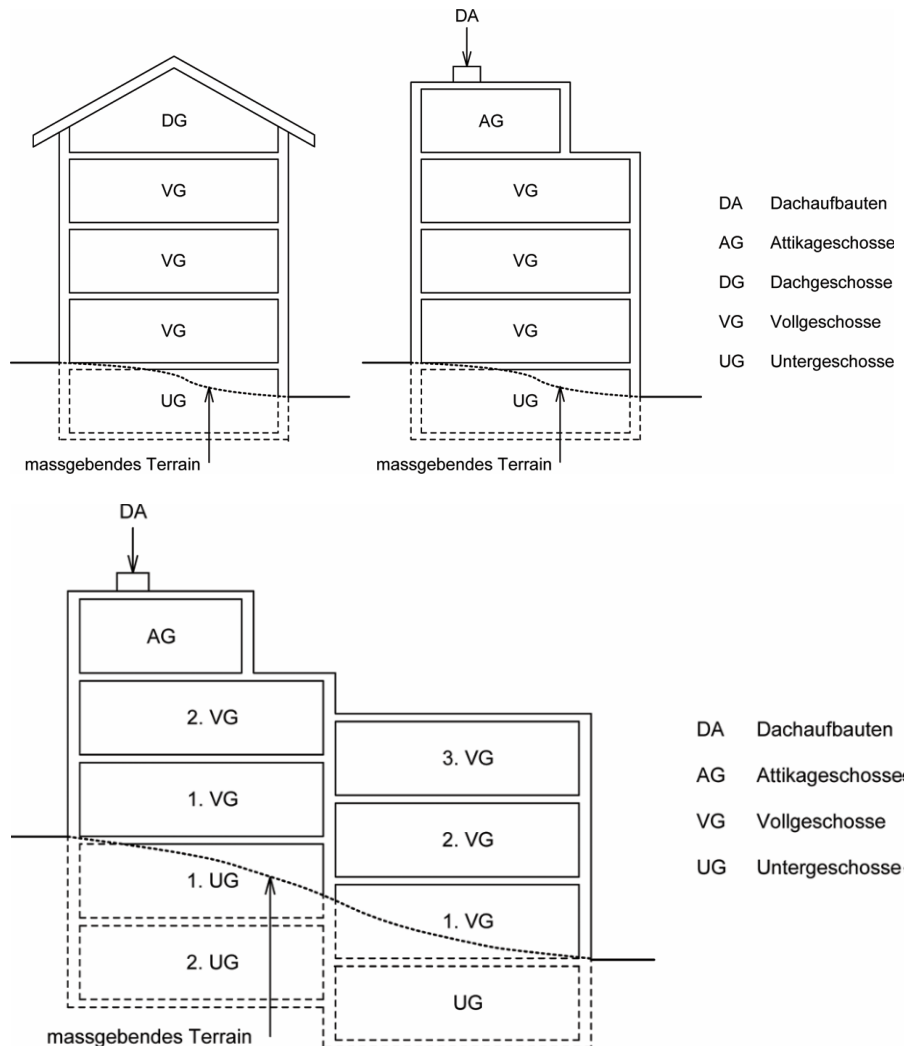
6. Geschosse

Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschoss

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 Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



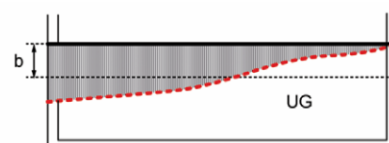
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

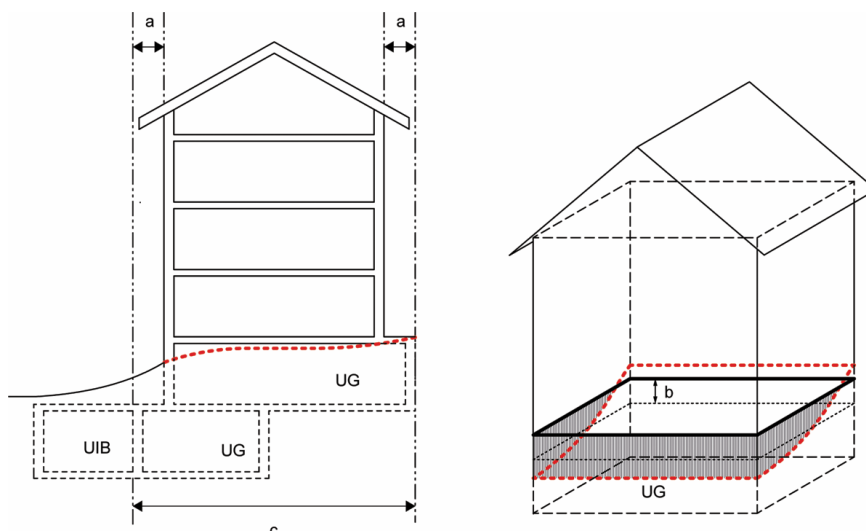
6.2 Untergeschosse

Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt

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



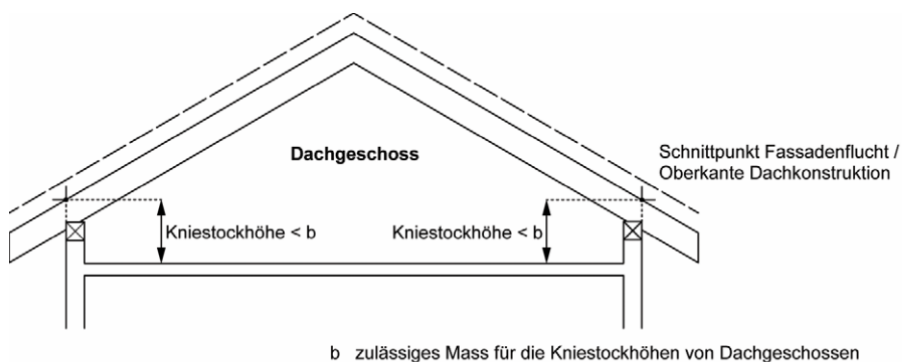

Figur 6.2 Untergeschosse

6.3

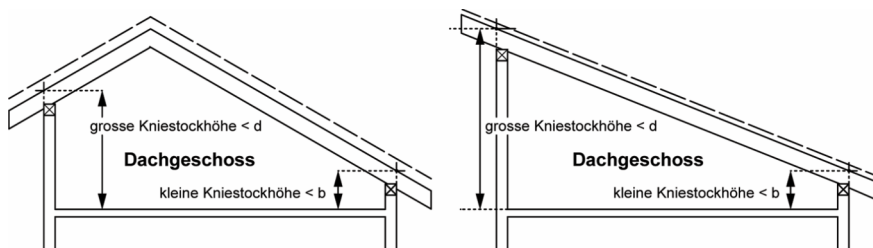
Dachgeschosse

Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen tiefere Kniestockhöhen vorsehen.

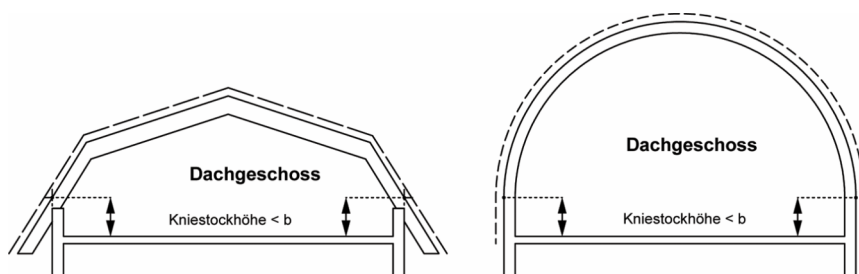


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

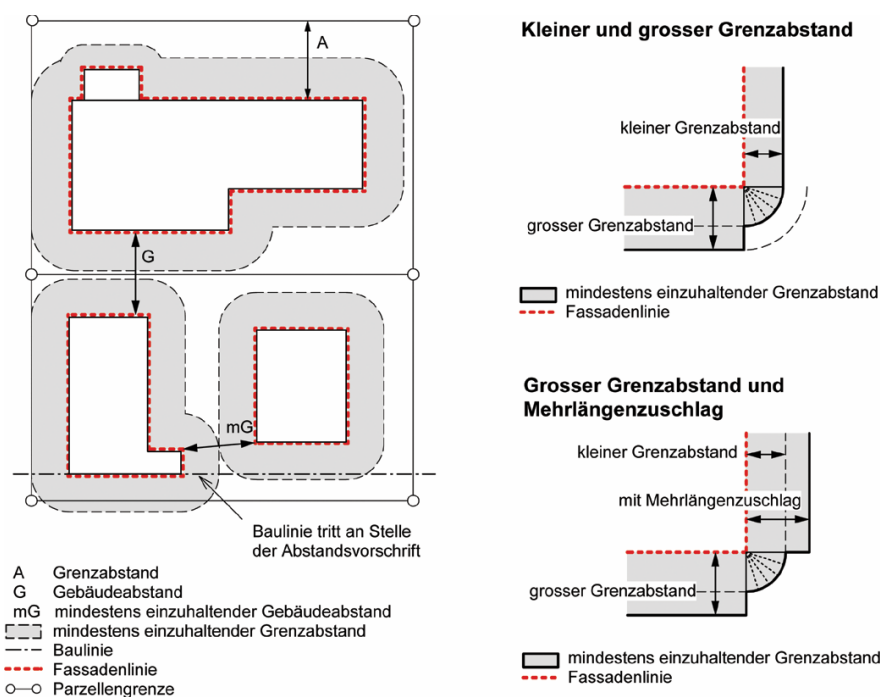
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

- | | | |
|--|--|---|
| <p>7.</p> <p>7.1</p> <p>7.2</p> <p>7.3</p> | <p>Abstände und Abstandsbereiche</p> <p>Grenzabstand
Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>Gebäudeabstand
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Es gilt die Brandschutzrichtlinie „Schutzabstände, Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF).</p> <p>Baulinien
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p> | <p>Abstände
Abstandsbereiche</p> <p>Grenzabstand</p> <p>Gebäudeabstand</p> <p>Baulinien</p> |
|--|--|---|



Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

**Anhang 2: zu Art. 44****Inventar wertvoller Bauten nach NHG** (Natur- und Heimatschutzgesetz)

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

Nr.	VS Nr.	GB Nr.	Nutzung heute	Einstufung A B	Bezeichnung
1	002	335	Wohnhaus	B	
2	004*	347	Wohnhaus	B	
3	005*	347	Wohnhaus	B	
4	016/016A	322	Wohnhaus	B	
5	020	354	Wohnhaus	B	
6	032	368	Wohnhaus	B	
7	047*	391	Wohnhaus	B	
8	048	390	Gemeindestube/Museum	A	„Altes Schulhaus“
9	048A	390	Pfarrscheune	B	„Remise“
10	048B	390	Reformierte Kirche	A	
11	050	400	Pfarrhaus	A	
12	050A	400	Aufbahrungsraum	B	
13	064	406	Wohnhaus	A	„Krone“
14	066	411	Wohnhaus	A	„Im Hof“
15	070	415	Wohnhaus	B	
16	071	207	Wohnhaus	B	„Zur Farb“
17	073	205	Wohnhaus	B	„Zum Brüggli“
18	074	418	Wohnhaus	B	
19	084	199	Wohnhaus	A	„Zum Adler“
20	085	422	Wohnhaus	A	„Wagnerhus“
21	085A	422	Museum/Wagnerei	A	„Wagnerwerkstätte“
22	096	198	Wohnhaus	B	
23	101	196	Wohnhaus	B	„Zur Blume“
24	104	88	Wohnhaus	B	„Am Rahn“
25	110	93	Wohnhaus	B	



Nr.	VS Nr.	GB Nr.	Nutzung heute	Einstufung A B	Bezeichnung
26	115	98	Wohnhaus	B	„Talrose“
27	117	1744	Grossscheune/Remise	A	
28	118	1777	Wohnhaus	B	„Zum Unoth“
29	121	112	Scheune	B	
30	122	113	Scheune	B	
31	124	102	Restaurant/Wohnhaus	B	„Zum Hirschen“
32	126	42	Wohnhaus	B	
33	129	30	Wohnhaus	B	„Obere Mühle“
34	131	40	Wohnhaus	A	„Zum Bückli“
35	184	165	Wohnhaus	B	„Sunneberg“
36	188	204	Wohnhaus	B	
37	194	188	Wohnhaus	B	„Zum Ochsen“
38	199	211	Wohnhaus	B	„Zur Brugg“
39	200	466	Restaurant/Wohnhaus	A	„Brauerei“
40	202	212	Wohnhaus	B	
41	205	192	Wohnhaus	B	„Zum Bergli“
42	208	186	Wohnhaus	B	
43	212	222	Verwaltungsgebäude	A	„Villa Aida“
44	224	243	Wohnhaus	B	
45	226	245	Wohnhaus	B	„Brünnli“
46	227	242	Wohnhaus	B	„Zum Schwyzerchrüz“
47	233	240	Wohnhaus	B	
48	246*	258	Wohnhaus	B	„Zum Höfli“
49	246B*	258	Scheune	A	„Kätterlischüür“
50	247*	257	Wohnhaus	A	„Kätterlihaus“
51	247A*	257	Scheune	A	„Kätterlischüür“
52	252	263	Wohnhaus	B	
53	253	385	Wohnhaus	B	
54	272	306	Wohnhaus/Scheune	B	



Nr.	VS Nr.	GB Nr.	Nutzung heute	Einstufung A B	Bezeichnung
55	285	281	Wohnhaus	B	
56	287	284	Wohnhaus	B	
57	289	283	Waschhaus	B	
58	299 ****	333	Wohnhaus	B	„Zur Abendsonne“
59	301	336	Wohnhaus	B	„Zum Rössli“
60	305	289	Wohnhaus	B	
61	309	296	Wohnhaus	B	
62	312	338	Wohnhaus	B	
63	313	337	Wohnhaus	A	„Zur Fernsicht“
64	477	580	Katholische Kirche	B	„Marienkapelle“
65		115	Stauwehr	B	„Wehri“
66	348	470	Zollgebäude	A	„Schweizerhof“
67		473	Kanal und Stauwehr	A	Wutach/Oberwiesen

* Festgelegter materieller Schutzzumfang entsprechend einer schriftlich abgefassten Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Kantonalen Denkmalpflege.

**** Aus dem Inventar entlassen gemäss Regierungsratsbeschluss vom 14. August 2012.

**Anhang 3:****Überbauungsmasse**

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Grenzabstand klein gross		Geschosszahl (maximal)	Gesamthöhe (maximal)	Gebäudelänge (maximal)	Ausnützungsziffer	Empfindlichkeitsstufe
K ¹⁾	4 m	4 m	3	-	40 m	-	III
Wg	4 m	8 m	2	9,5 m	25 m	0.35	II
Wg mit Quartierplan	3 m	6 m	2	9,5 m	25 m	0,40	II
Wm	5 m	8 m	2	11 m	30 m	0.40	II
Wm mit Quartierplan	3 m	6 m	2	11 m	30 m	0,45	II
WA	5 m	5 m	2	11 m	50 m	0.70	II
A	4 m	5 m	-	12 m 15 m	80 m für technische Aufbauten	-	IV
ZöBA	4 m	8 m	-	-	40 m	-	II
Wei ¹⁾	6 m	6 m	2	-	40 m	0.60	III
SM ¹⁾	6 m	6 m	-	12 m	60 m		III
L	4 m	4 m	-	12 m 15 m	60 m für Silobauten	-	III

- 1) Nur für Neubauten; Der Ersatz bestehender Bauten darf in der Dorfkernzone K nur unter weitgehender Einhaltung vorhandener Masse sowie der First- und Traufhöhe erfolgen, sofern der Baukörper den Anforderungen des Ortsbildes entspricht.