

Gemeinde Beggingen



Stand: 9. September 2020,
Öffentliche Auflage nach Gemeindeversammlung

Bau- und Nutzungsordnung

Einwendungsverfahren vom 10. Mai bis 9. Juni 2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 19.08.20

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindschreiberin

Peter Wanner

Jolanda Mengel

Öffentliche Auflage vom 18. September bis 8. Oktober 2020

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Staatsschreiber

Dr. iur. Stefan Bilger

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Schaffhausen
Bürgin Winzeler Partner AG | Bauingenieure und Planer | Schaffhausen

INHALT

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
II.	Planungsinstrumente	8
III.	Allgemeine Bauvorschriften	11
IV.	Zonen- und Nutzungsvorschriften	13
	1. Grundnutzungszonen des Baugebietes	14
	2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	18
	3. Überlagernde Zonen	20
	4. Objektbezogene Festlegungen	23
	5. Orientierungsinhalt	23
V.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	24

Bau- und Nutzungsordnung Beggingen

vom 19. August 2020

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 Beggingen die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung bezweckt insbesondere

- die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens
- die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- die optimale Erschliessung der Bauzonen
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes
- die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Art. 2 Rechtsquellen

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

Art. 3 Geltungsbereich

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

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes.

2 Die Baubewilligungspflicht 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, an der Aussenhülle und im Inneren bestehender Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon;
- 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 In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonalen oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Grundsätzlich gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen vor.

5 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden, die im Grundbuch angemerkt werden können. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.

6 Der Gemeinderat eröffnet dem Gesuchsteller in der Regel die Baubewilligung zusammen mit den kantonalen und eidgenössischen Bewilligungen, Zustimmungen oder Genehmigungen.

7 Die Möglichkeit der Überbaubarkeit eines Grundstückes oder die Erteilung einer Ausnahmegewilligung können bei grösseren Bauvorhaben Gegenstand eines Vorentscheides sein. Die Bestimmungen über das Bewilligungsverfahren, Widerruf und Erlöschen der Baubewilligung sind sinngemäss anzuwenden.

8 Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind dem Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an die zuständige kantonale Instanz weiter.

Art. 5 Zuständige Behörde

1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9 des kantonalen Brandschutzgesetzes.

2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).

3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.

4 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können.

Art. 6 Rechtsschutz

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.

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.

Art. 7 Baukontrollen

- 1 Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen.
- 2 Die Bauherrschaft hat der Baupolizei rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts gemäss Baubewilligung zu melden.
- 3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen einzureichen.

Art. 8 Gebührenpflicht

- 1 Baurechtliche Entscheide sind nach Massgabe des kommunalen Gebührenreglements gebührenpflichtig.
- 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 in der Regel für die Kosten aufzukommen.

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

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

Art. 10 Zonenplan

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest, enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen sowie objektbezogenen Festlegungen und Hinweisen.
- 2 Den Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes zugeordnet.

3 Der Zonenplan legt grundeigentümergebunden fest:

a) Grundnutzungszonen des Baugebietes**ES**

Kernzone	K	III
Wohnzone 2	W2	II
Arbeitszone 1	A1	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	II
Hintergartenzone	HZ	III
Sportzone Talmuck	SZT	
Strassenzone	Str	
Gewässerzone	GZ	

b) Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Landwirtschaftszone	LW	III
Materialabbauzone	MA	
Materialbewirtschaftungszone	MB	
Strassenareal	StrA	
Gewässer und Gewässerräume	G	

c) Überlagernde Zonen

Überlagernde Reservezone	URes	
BLN-Gebiet	BLN	
ERS-Gebiet	ERS	
Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS	
Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet	UNk/UNü	
Überlagernde Ensembleschutzzone	UE	
Überlagernde archäologische Schutzzone	AS	
Quartierplanpflicht	Qu	
Naturgefahrenzonen	G1-G4	

d) Linienbezogene Festlegungen

Gewässerabstandslinie

e) Objektbezogene Festlegungen

Naturobjekte übergeordnet	NOü	
Schützenswerte Bauten von kantonaler Bedeutung	A (sehr wertvoll)	
Schützenswerte Bauten von kommunaler Bedeutung	B (wertvoll)	

4 Der Zonenplan enthält folgende Orientierungsinhalte und Hinweise, welche durch den Zonenplan keine grundeigentümergebundene Wirkung entfalten.

f) Orientierungsinhalt

Grundwasserschutzzone	GWS
Wald, Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	W
Hecken Feldgehölz	HFg

g) Hinweise und Informationen

Bachverlauf offen
Bachverlauf eingedolt
Baugebietsgrenze
Gemeindegrenze
Landesgrenze

5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).

6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.

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 Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.

3 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften können von Privaten dem Gemeinderat zur Beschlussfassung eingereicht werden.

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 12 Definitionen und Messweisen

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

Art. 13 Stand der Technik

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

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 und zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Zur Beurteilung einer befriedigenden Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:
 - a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - b) Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
 - c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten, Hofplätzen, Hintergärten;
 - 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.

4 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.

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 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 16 Aussenantennen

In der überlagernden Ensembleschutzzone gemäss Art. 39 kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.

Art. 17 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen.

Art. 18 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 die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:

- a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
- b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
- c) Bei Gewerbe- und Industriebauten bilden die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) die Grundlage zur Berechnung der erforderlichen Parkplätze.

3 Der Gemeinderat kann die entsprechenden Werte situationsbedingt massvoll erweitern oder verringern.

4 Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkieranlage verlangen. Für Fahrräder und dgl. sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 19 Altrechtliche Bauten

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

Art. 20 Erschliessung und Beiträge

1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Gebührenreglement geregelt.

2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

Art. 21 Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise und Quartierpläne)

	Kernzone	Arbeitszone 1	Wohnzone 2
Ausnützungsziffer max.	-	-	0.4
Baumassenziffer max.	-	4 m ³ /m ²	-
Grenzabstand min.	3.0 m	3.5 m	3.5 m
Vollgeschosse max.	2 bis 3 ²⁾	-	max. 2
Kniestock max.	0.90 m	-	0.90 m
max. Gebäudelänge ¹⁾	35 m	50 m	30 m ⁴⁾
Dachneigung	35°-45° ³⁾	-	-
max. Gesamthöhe	-	15.5 m	-
Immissionen generell	mässig störend	mässig störend	nicht störend

¹⁾ gilt nicht für die geschlossene Bauweise in der Kernzone. Siehe auch Art. 22 Abs. 2.

²⁾ siehe Art. 22 Abs. 5

³⁾ Sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, hat die Dachneigung mindestens 30° zu betragen.

⁴⁾ Bei freistehenden Einfamilienhäusern ist die Gebäudelänge auf 20 m beschränkt.

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 22 Kernzone K

1 Zweck

Die bestehende Bausubstanz soll sinnvoll erhalten und erneuert werden. Neu- und Umbauten sind in das Ortsbild einzugliedern.

2 Bauweisen

Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Bei geschlossener Bauweise entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform und -aufbauten nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.

3 Umbauten

Bei Umbauten sind massvolle Erweiterungen analog den entsprechenden Bestimmungen zur Besitzstandsgarantie zulässig, sofern dadurch keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen verletzt werden.

4 Neu- und Ersatzbauten

Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung an die sie umgebenden Bauten anzupassen.

5 Geschosszahl

Bei Hauptbauten bilden zwei Vollgeschosse die Regel. Drei Vollgeschosse sind nur erlaubt, wenn eine Einpassung des Bauvorhabens in das Ortsbild gewährleistet ist.

6 Gestaltung

Neue Bauten haben sich in architektonischer Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Proportionen und Fensterteilung an die ortstypische Bauweise zu halten. Bestehende Bauten, welche diesen Regeln nicht entsprechen, sind bei der nächsten Aussenrenovation oder im Falle eines äusseren Umbaus entsprechend anzupassen.

7 Dachvorschriften

Die Dachneigung liegt zwischen 30° und 45° a.T. Sie kann auf 40 bis 45° beschränkt werden, wenn dadurch eine bessere Einfügung in die Umgebung erreicht wird. Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Bei Dachflächen mit Gefällsbruch beträgt die minimale Dachneigung zwischen Gefällsbruch und Traufe 25° a.T. Die Dächer sind mit Ziegeln einzudecken.

8 Dachaufbauten, Dachflächen

Auf Dachflächen von Hauptbauten sind nur Giebellukarnen oder Schleppgauben erlaubt. Überdeckte Dacheinschnitte können bewilligt werden, wenn sie sich gut einfügen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf nicht mehr als die Hälfte der Länge der darunterliegenden, projizierten Fassadenlinie betragen. Dachaufbauten müssen gut proportioniert sein und dürfen nicht zusammenhängen. Einzelne Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von maximal 0.7 m² sind zulässig. Sie können zusammengefasst und als schmale Dachflächenlichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Dachflächenfenster und Lichtbänder sind in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen. Sie sind in die Dachfläche einzulassen. Die Traufkante des Hauptdaches darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

9 Siedlungsstruktur und Gartenräume

Die dörfliche Siedlungsstruktur mit den charakteristischen Gartenräumen ist zu erhalten.

10 Fenster, Türen, Fassaden

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

11 Grenzabstand

Bei offener Bauweise ist ein Grenzabstand gemäss Art. 21 einzuhalten.

12 Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er wird in der Regel nur bewilligt, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder für die entstehende Bau- oder Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

13 Projekte mit zeitgenössischer Architektur

Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ voll weiterentwickeln, sind zulässig. Für die Beurteilung sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen.

14 Sonnenkollektoren, Antennen

Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere sichtbare Anlagenteile zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Empfangsanlagen sind so zu gestalten und zu integrieren, dass hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte, Orts- und Landschaftsbilder ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Art. 23 Wohnzone W2

1 Nutzung

Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

2 Dachform

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 50 % der Länge der darunterliegenden, projizierten Fassadenlinie nicht überschreiten.

3 Terrainveränderungen

Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.00 m über oder unter dem massgebenden Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen.

Art. 24 Arbeitszone A1

1 In der Arbeitszone 1 sind Bauten und Anlagen für höchstens mässig störende Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung und Gewerbe zulässig.

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.

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.

Art. 26 Hintergartenzone HZ**1 Zweck**

Die Hintergartenzone dient dem Erhalt der für das Ortsbild wichtigen, hinter der Strassenbebauung liegenden oder innen liegenden Freiräume.

2 Nutzung

Darin sind An-, Klein- und unterirdische Bauten sowie Anlagen gestattet, sofern sie den Charakter der zusammenhängenden, ortsbildprägenden Freiräume nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 27 Sportzone Talmbuck SZT**1 Zweck**

Diese Zone dient dem Betrieb einer Motocross-Trainingspiste. Die Grundfläche für die Fahrpiste darf 25% der Zonenfläche nicht überschreiten. Rennveranstaltungen sind untersagt. Die restliche Fläche dient der Schaffung von ökologisch wertvollen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

2 Nutzung

Zulässig sind Terrainveränderungen für die Pistengestaltung wie Abgrabungen und Aufschüttungen. Für Aufschüttungen darf, wenn möglich nur Material aus der Parzelle verwendet werden. Hochbauten sind nicht zulässig.

Art. 28 Strassenzone Str

1 Die Strassenzonen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

Art. 29 Gewässerzone GZ

Es gelten die Bestimmungen von Art. 34 «Gewässer und Gewässerräume».

2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 30 Landwirtschaftszone LW

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.
- 2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W, ausgenommen die Ausnützungsziffer. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Landwirtschaftliche Bauten sind gut in das Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Silos dürfen höchstens 24 Meter hoch sein.
- 5 Für Bauten in der Landwirtschaftszone besteht kein Anspruch auf Anschluss an die öffentlichen Erschliessungswerke.

Art. 31 Materialabbauzone MA

- 1 Durch diese Zone werden die Gebiete ausgeschieden, auf welchen die Gewinnung von Bodenschätzen wie Lehm und Gesteine beschränkt ist. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie für die Gewinnung oder Aufbereitung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials notwendig sind. Mit entsprechenden Abbau und Rekultivierungsplänen ist eine einwandfreie Rekultivierung sicherzustellen. Die Gemeinde darf mit dem Betrieb weder durch Kosten noch durch Immissionen (Staub) belastet werden. Für lärmempfindliche Räume gilt die Empfindlichkeitsstufe III (LSV).
- 2 Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen, inklusive der Bauten und Anlagen für die Wiederaufbereitung, auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Art. 32 Materialbewirtschaftungszone MB

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone dient vorab der beschränkten Lagerung, Aufbereitung und Sortierung von inertem und naturbelassenem organischem Material, als Sammelplatz für Entsorgungsgüter sowie dem Naturschutz.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck dienen.

Art. 33 Strassenareal StrA

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

Art. 34 Gewässer und Gewässerräume G

- 1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.
- 2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb der im Zonenplan 1:2000 und 1:5000 definierten Gewässerabstandslinien gelten die entsprechenden Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.
- 3 Die im Zonenplan 1:2000 und 1:5000 definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
- 4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.
- 5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 m ab Uferlinie. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

3. Überlagernde Zonen

Art. 35 überlagernde Reservezone URes

Die überlagernden Reservezonen dienen einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

Art. 36 BLN-Gebiet BLN

1 Das BLN-Gebiet umfasst die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes.

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

Art. 37 ERS-Gebiet ERS

1 Das Engere Randenschutzgebiet bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet. Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden.

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

Art. 38 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS

1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtsflächen im Nichtsiedlungsgebiet.

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.

3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

Art. 39 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNK/UNü

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone).
- 2 Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) enthalten.
- 3 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung und die Aufwertung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Ausserdem dient sie der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.
- 4 Bauten, Anlagen und Geländeänderungen, welche die Schutzziele gefährden, sind verboten.
- 5 Die Grundnutzung der überlagernden Naturschutzzone ist gewährleistet, soweit sie den Schutzzielen der jeweiligen Naturschutzzone nicht widerspricht.

Art. 40 Überlagernde Ensembleschutzzone UE

- 1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Kernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Hintergarten- und Landwirtschaftszone gelten als Ensembleschutzzone gemäss Art. 7 NHG.
- 2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 22 sinngemäss.
- 3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein, soweit dies das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und die zugehörige Vollziehungsverordnung verlangen.

Art. 41 Überlagernde archäologische Schutzzone AS

- 1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.

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

Art. 42 Quartierplanpflicht Qu

1 In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.

2 Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.

Art. 43 Naturgefahrenzonen G1-G4

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

2 Die Naturgefahrenzone 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 sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen und mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.

3 Die Naturgefahrenzone 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 nicht anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

4 Die Naturgefahrenzonen 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.

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

6 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).

4. Objektbezogene Festlegungen

Art. 44 Naturobjekte übergeordnet NOü

Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte übergeordnet werden durch den Kanton unter Schutz gestellt.

Art. 45 Schützenswerte Bauten, Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 NHG

1 Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit der Einstufung A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2'000 gekennzeichnet und in Inventaren festgehalten (Anhang 2).

2 Klassifizierte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre prägende bauoriginale Grundstruktur sind zu erhalten.

3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein, soweit dies das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und die zugehörige Vollziehungsverordnung verlangen.

5. Orientierungsinhalt

Art. 46 Grundwasserschutzzone GWS

Zum Schutz und zur Erhaltung der Trinkwasserproduktion werden Gebiete im bestimmten Umkreis der Fassungsstelle mit Schutzzonenvorschriften belegt. Die Ausdehnung von Schutzzonen wird durch Fachleute bestimmt. Für die Schutzmassnahmen gelten die entsprechenden eidgenössischen Bestimmungen sowie diejenigen des kommunalen Schutzreglementes vom 25. März 1985.

Art. 47 Wald W, Waldgrenze nach statischem Waldbegriff

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 Abgrenzung Wald-Bauzone (Waldgrenze nach statischem Waldbegriff) richtet sich nach den Waldfeststellungs-Detailplänen.

Art. 48 Hecken und Feldgehölz HFg

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

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen**Art. 49 Vollzug**

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

Art. 50 Sanktionen

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

Art. 51 Übergangsbestimmung

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

Art. 52 Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach Annahme durch das zuständige Gemeindeorgan mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 16. Januar 1991 und 15. Dezember 1992 werden aufgehoben.

Anhang 1: Begriffe und Messweisen

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 BNO.

Die Baubegriffe und Messweisen sind wie folgt gekennzeichnet:

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

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

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]

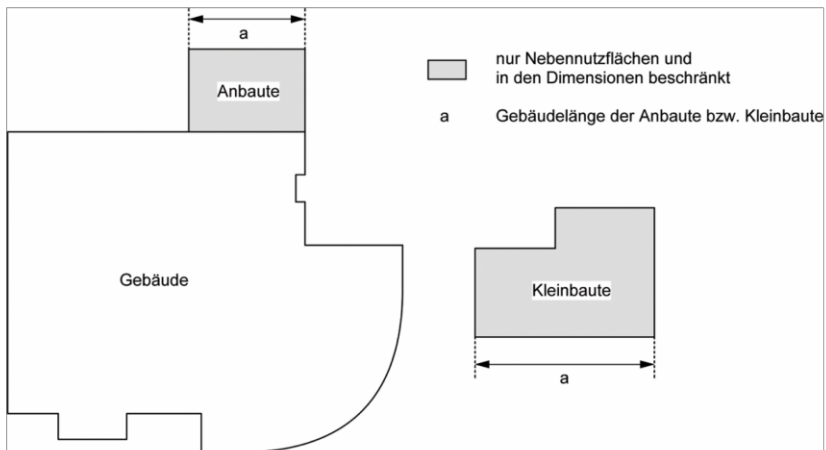
Hauptbauten sind Bauten oder Bauteile, in denen Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen möglich sind oder die Masse der übrigen Bauten übersteigen.

2.2 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.



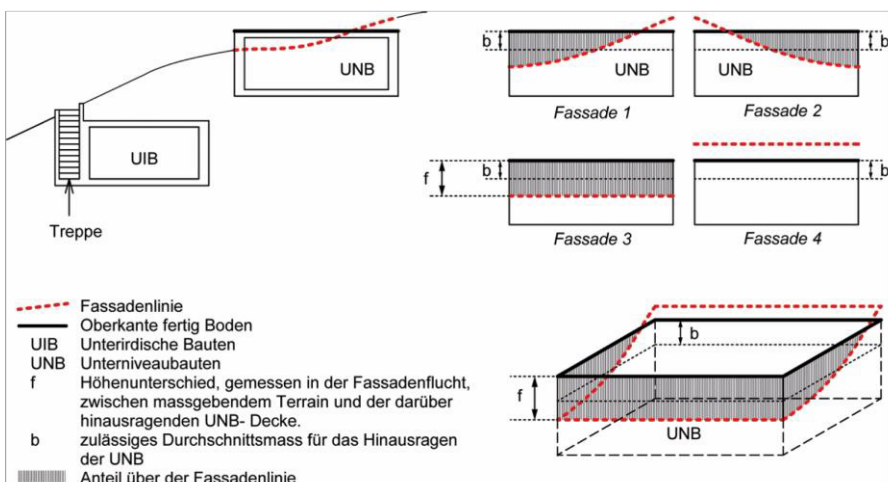
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

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 [kantonal]

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

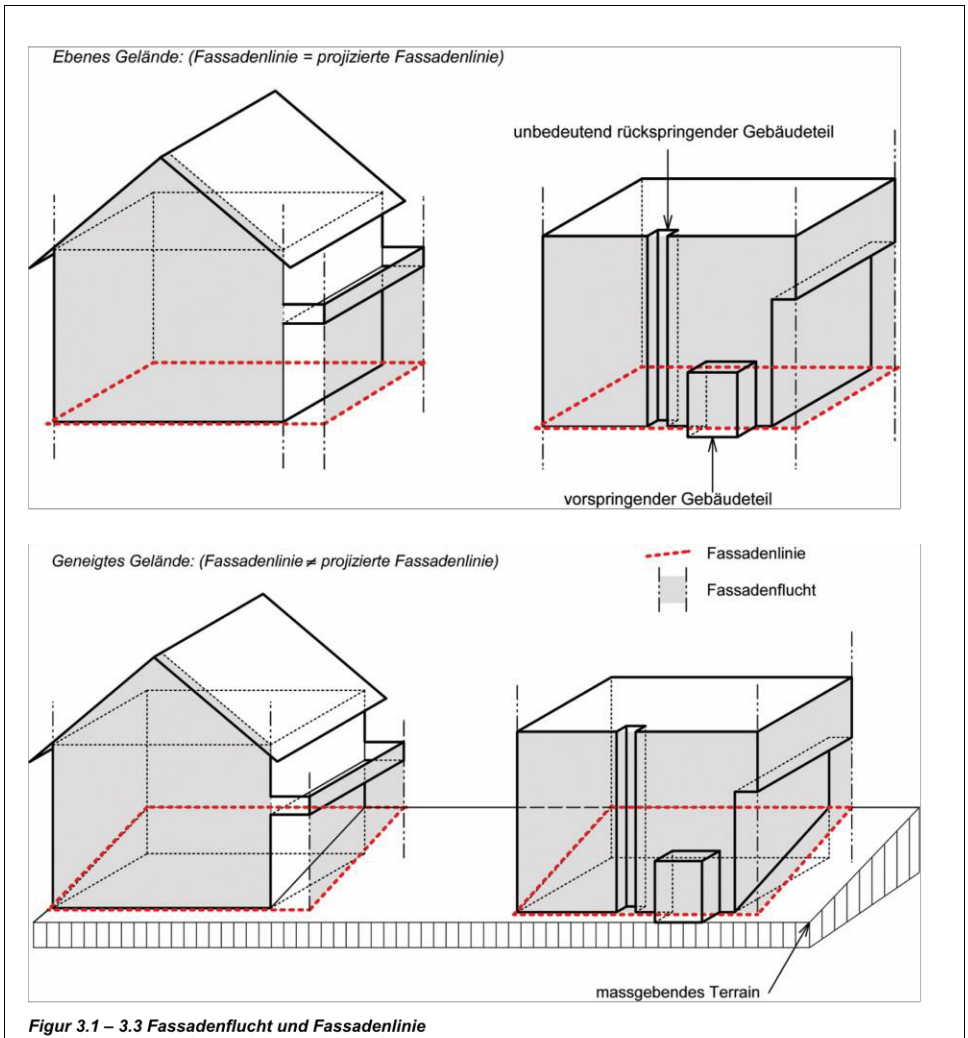
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

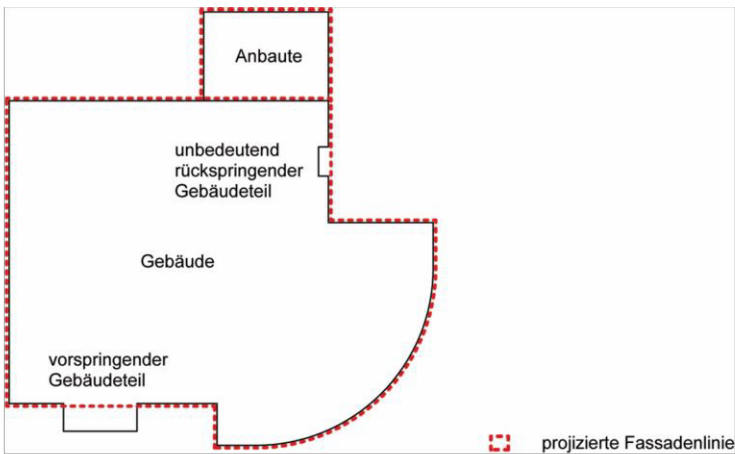
3.2 Fassadenlinie [kantonal]

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.

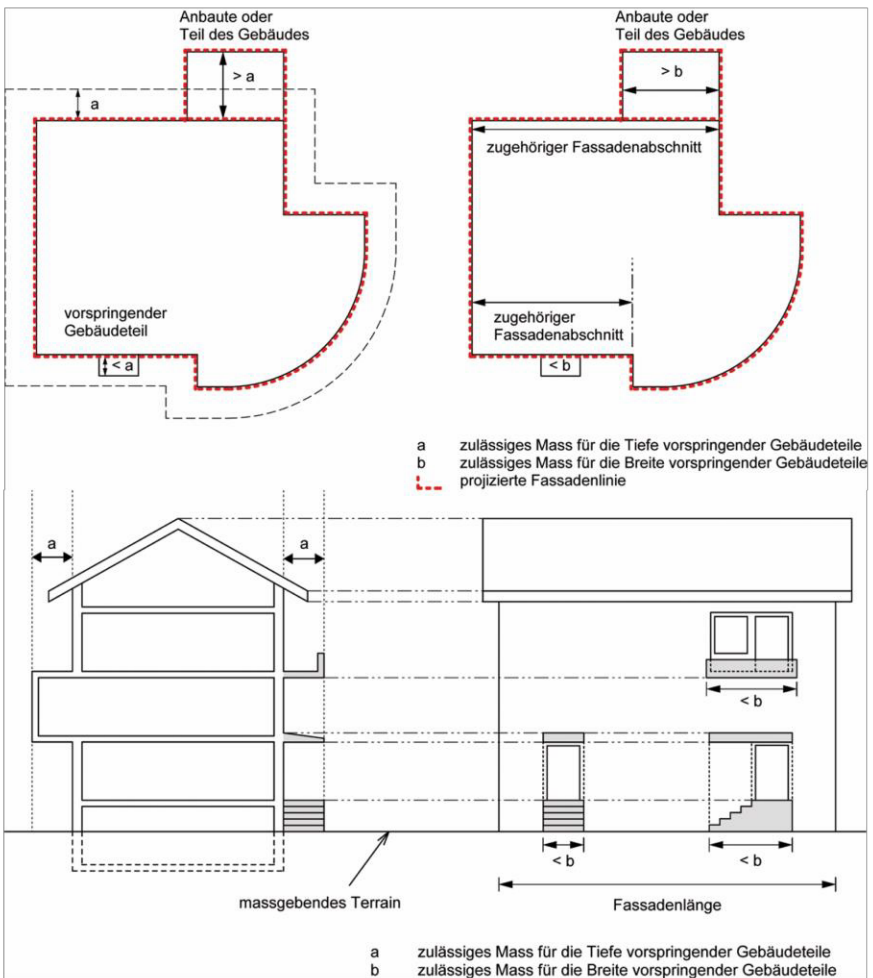




Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

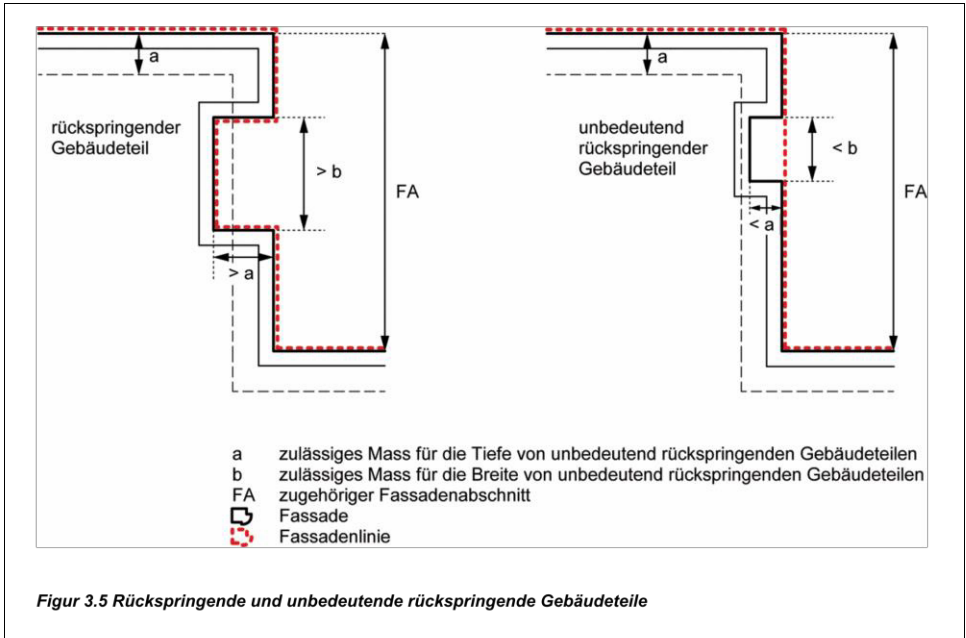
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

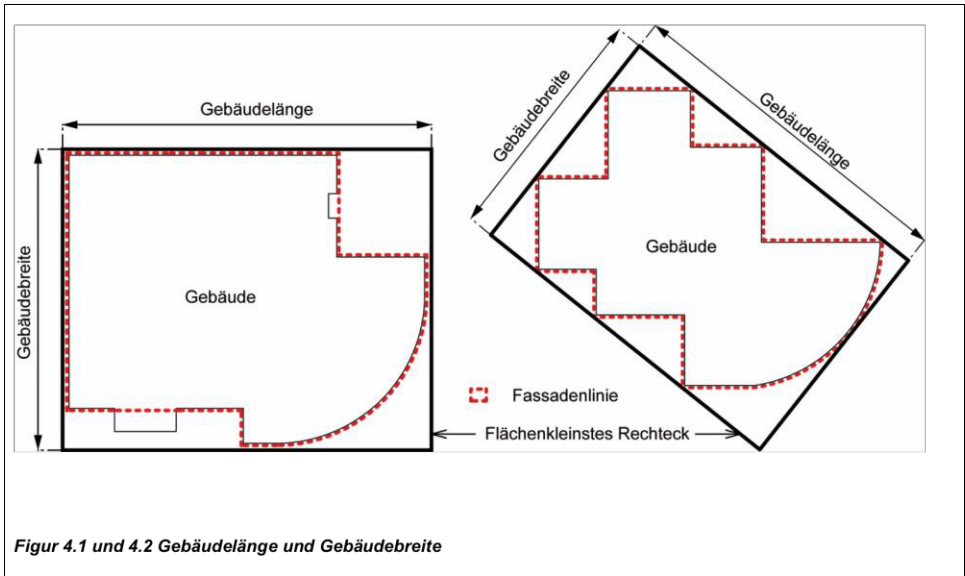


4. Längenbegriffe. Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

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

Anbauten sind an die Gebäudelänge anzurechnen. Dazu ist die Längsseite des flächenkleinsten Rechtecks massgebend, welches die projizierte Fassadenlinie des Gebäudes und der Anbaute zusammen umfasst.

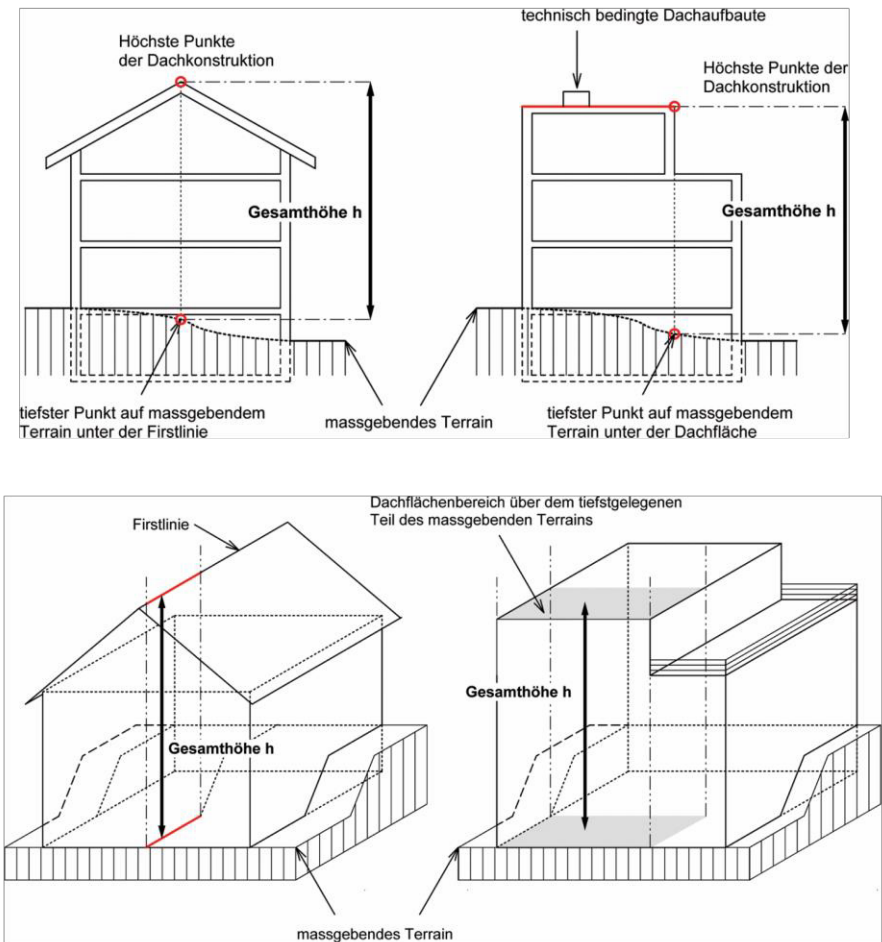


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

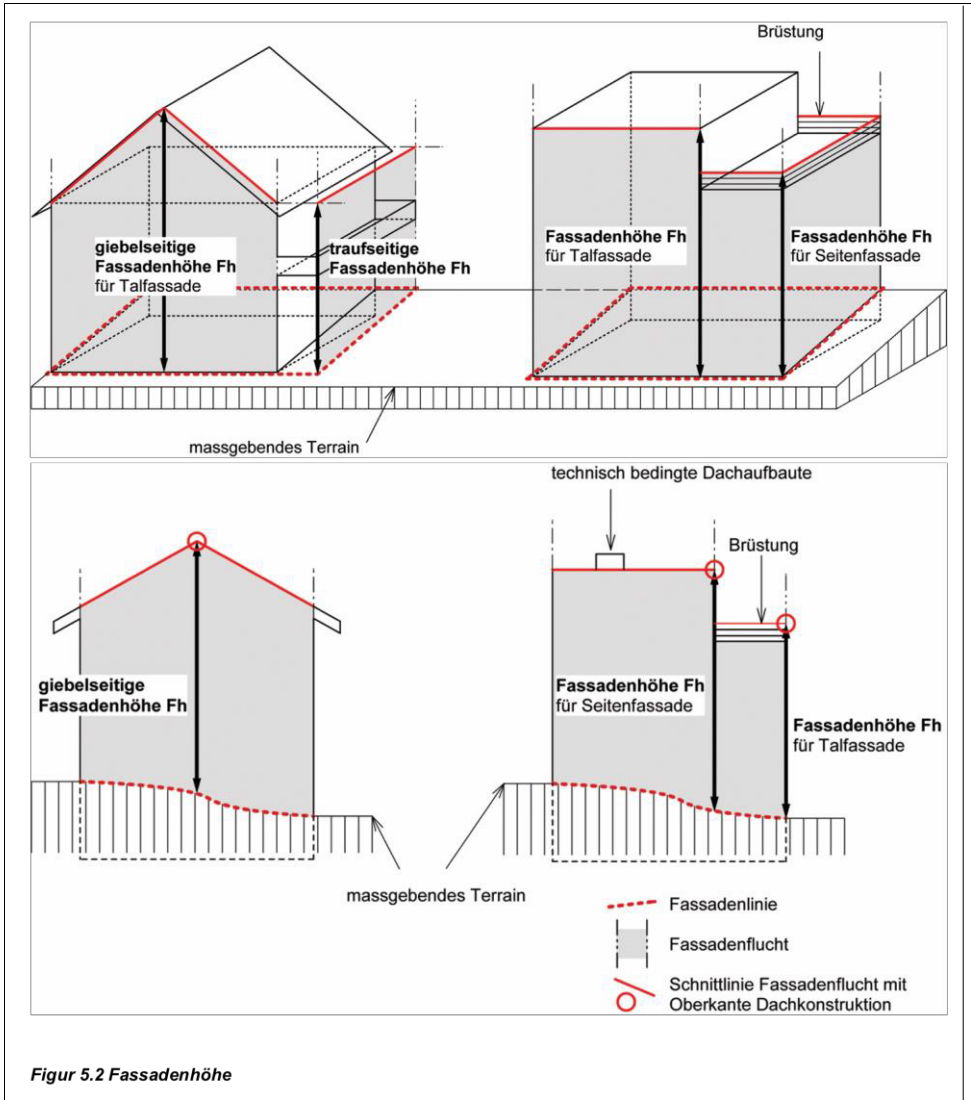
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

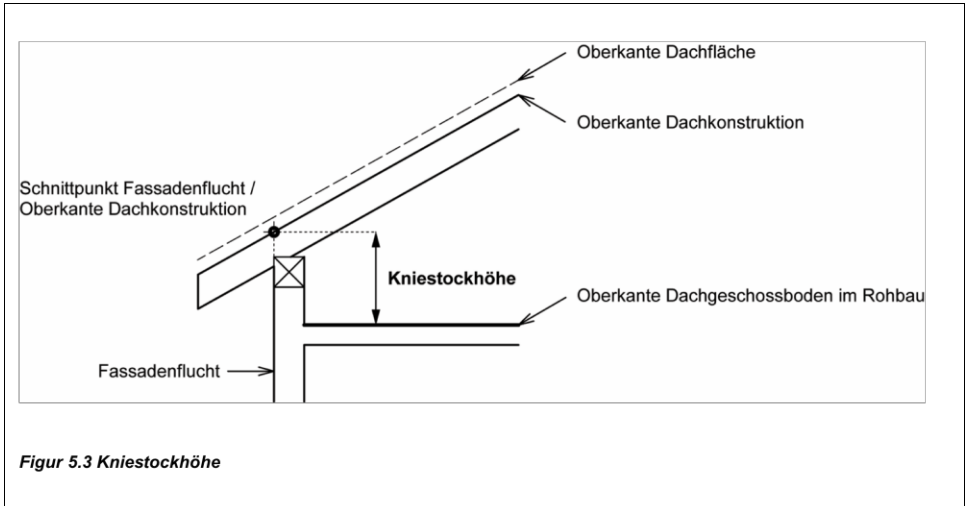
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe [kantonal]

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



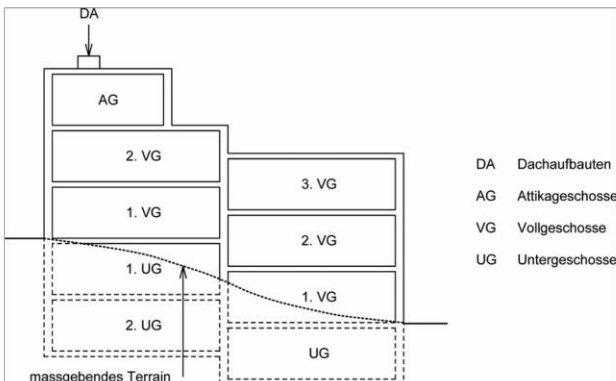
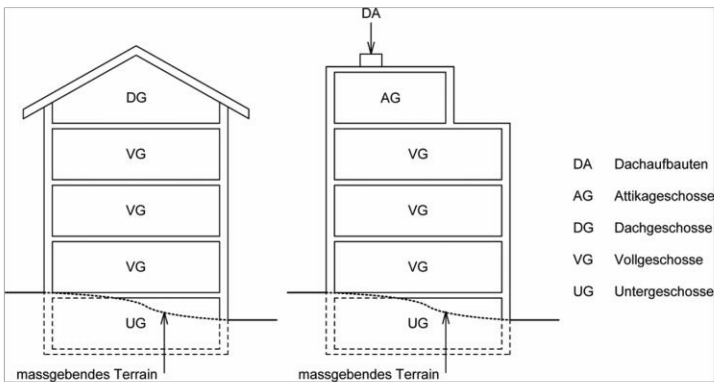
6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse [kantonal] und [kommunal]

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.

Mit Ausnahme von Vollgeschossen, die über dem Dachgeschossboden liegen und einen Kniestock von mehr als 0.90 m aufweisen (überhohe «Dachgeschosse = Vollgeschosse»), dürfen Vollgeschosse im Mittel maximal 3.2 m hoch sein.

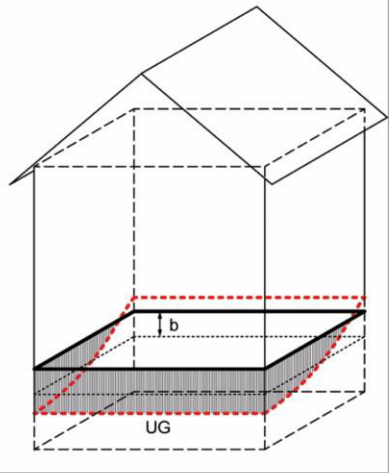
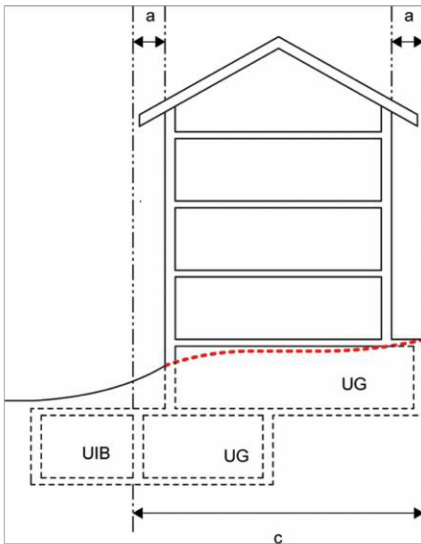
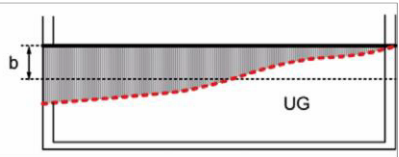


Figur 6.1 Geschosse und Geschossezah

6.2 Untergeschosse [kantonal]

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

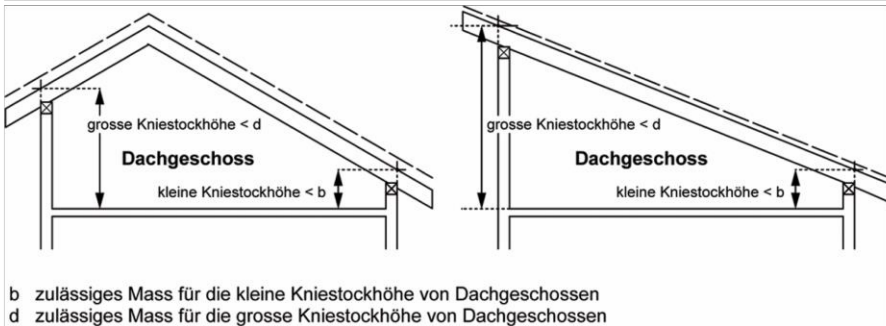
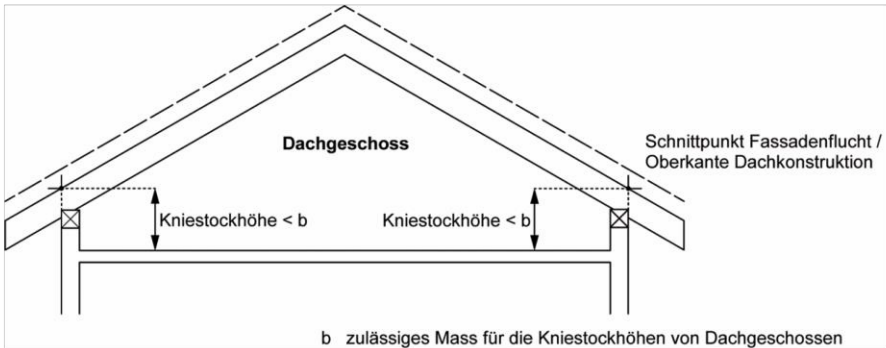
-  Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
-  Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschoss [kantonal] und [kommunal]

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen **0.90 m** nicht überschreiten.



Figur 6.3 Dachgeschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal]

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.1a Grenzabstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen [komm.]

Falls von Unterniveaubauten oder anderen Bauten, Bauteilen und Anlagen, welche das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen, keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen ausgehen, dürfen

- diese Bauten oder Bauteile bis 50 cm an die Grenze und
- Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge bis an die Grenze gestellt werden.

Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten. Für Erdsonden beträgt der minimale Grenzabstand 1.0 m.

7.1b Näherbaurecht und Grenzbaurecht [kommunal]

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer resp. Grundeigentümerinnen und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde als ein- oder gegenseitiges Näherbaurecht herabgesetzt werden. Dabei müssen die Brandschutzvorschriften eingehalten und, wo notwendig, die Zufahrt und der Zugang für die Feuerwehr und die Ambulanz gewährleistet werden. Für eine solche Vereinbarung kann der Gemeinderat eine Eintragung ins Grundbuch verlangen.

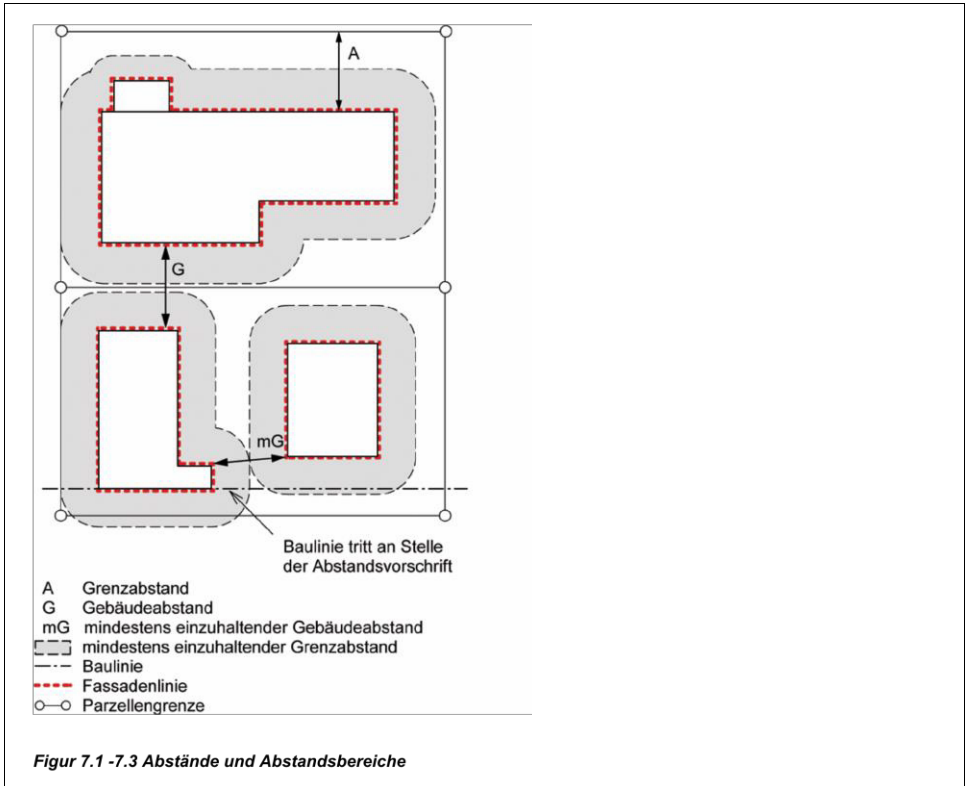
7.2 Gebäudeabstand [kantonal] und [kommunal]

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

Der Gebäudeabstand richtet sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben Bestimmungen für eine allfällig notwendige Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr).

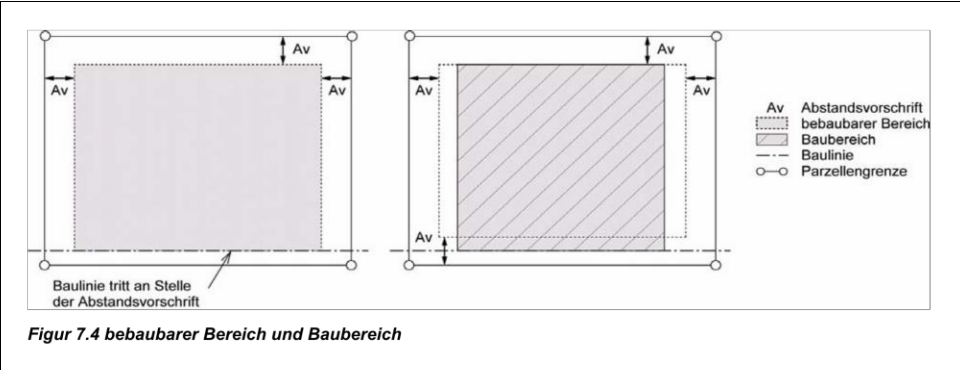
7.3 Baulinien [kantonal]

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



7.4 Baubereich [kantonal]

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

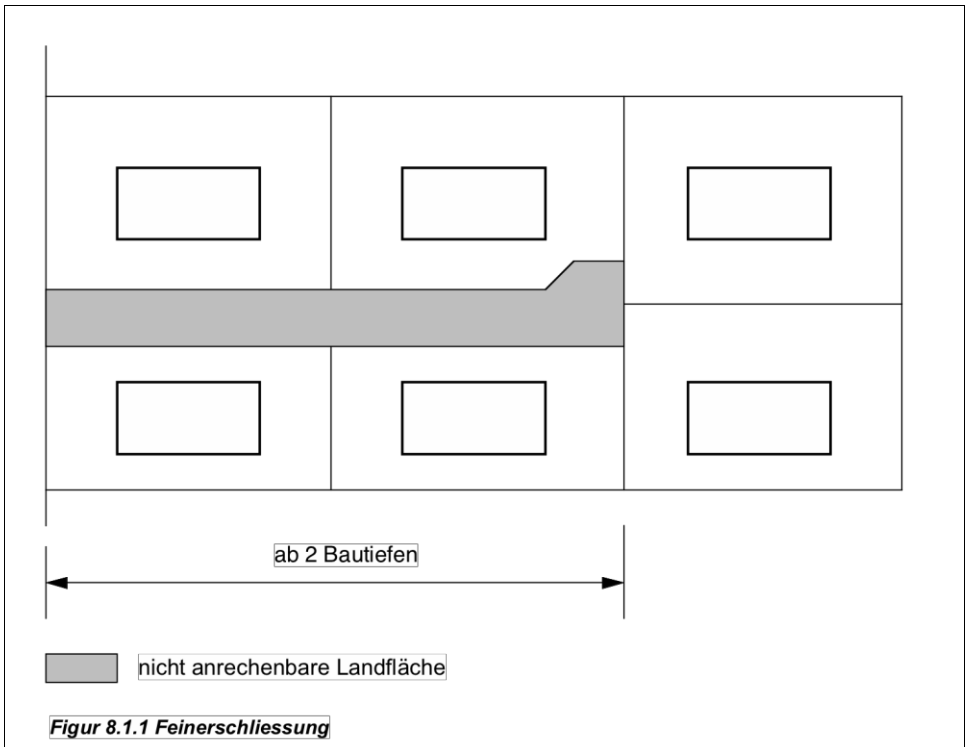


8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal] und [kommunal]

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



8.1a Ausnützungsziffer, Ausnützungstransfer [komm.] **(Skizze siehe nächste Seite)**

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Ein teilweise überbautes Grundstück darf nur so weit baulich ausgenützt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann ein Ausnützungstransfer auch im gesamten betroffenen Gebiet bewilligt werden, falls dadurch die Quartierstrukturen verbessert werden können. Die entsprechenden Ausnützungsbeschränkungen resp. -erhöhungen sind im Grundbuch einzutragen.

8.1b Anrechenbare Bruttogeschossfläche [komm.] **(Skizzen siehe nächste Seiten)**

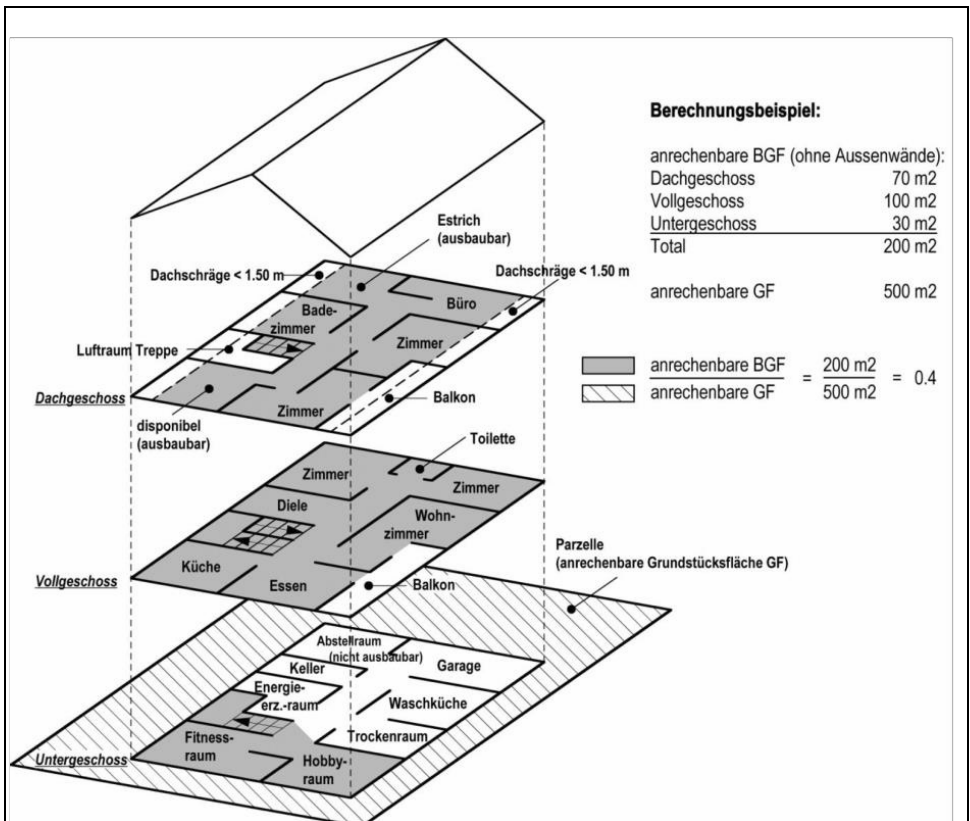
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Querschnitte der Innenwände. Die Wandquerschnitte der Aussenwände bleiben unberücksichtigt.

Mit Ausnahme von Dachgeschossen sind bei Geschossen oder Geschossteilen mit einer Höhe ab 4.5 m bei der Berechnung der AZ die Bruttogeschossflächen des Luftraumes anzurechnen, wie wenn Geschosse von bis zu 4.5 m Höhe gebaut worden wären.

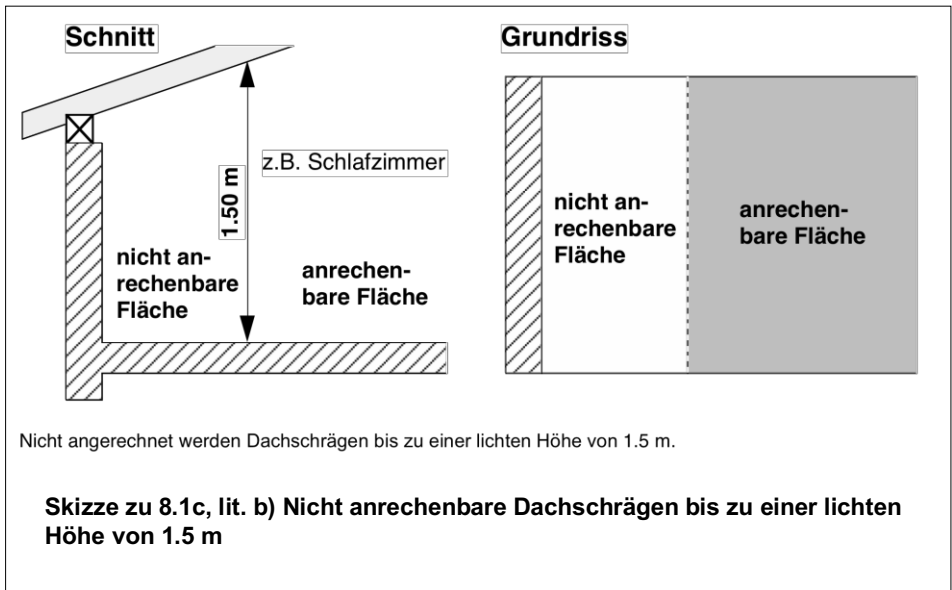
Nicht angerechnet werden:

- a) alle zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie für Freizeitnutzungen, auch bei einem späteren Ausbau nicht verwendbaren Flächen, wie z. B. zu Wohnungen gehörende Abstell-, Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Dachschrägen in zu Wohn- und Arbeitszwecken oder für Freizeitnutzungen verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m;
- c) Energieerzeugungs- und Energielagerräume;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;

- e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- h) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Terrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerflächen dienen.



**Skizze zu 8.1.a Ausnutzungsziffer und
8.1.b Anrechenbare Bruttogeschossfläche**



9. Immissionsmasse [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. (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
- Kehrlichträume.

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.

11. 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 Grenzvorrichtungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrichtungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1.5 m einzuhalten.

2 Für lebende Einfriedungen gelten die Mindestabstände für Sträucher und Hecken gemäss Art. 93 a. Abs. 1 Ziff. 5. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.

3 Vorrichtungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

Art. 94b

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

Art. 94c

1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1–4.

2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94 a Abs. 2) verjährt nicht.

Art. 94d

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

Anhang 2: Inventarliste der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 NHG (Art. 43 BNO)

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

VS Nr.	GB Nr.	Name	Einstufung
016	698	Wohnhaus	A
022	180	Bauernhaus "Kehlhof"	B
025	671	Reformierte Kirche	A
028	685	Wohnhaus "Zum Baumgarten"	B
028	685	Wohnhaus "Zur Friedau"	B
036	686	Wohnhaus und Ökonomiegebäude	B
041	676	Schulhaus	B
066	649	Wohnhaus "Zum Schiff"	B
067	650	Wohnhaus "Zum Anker"	B
083	729	Wohnhaus "Zum Kreuz"	B
138	772	Wohnhaus und Ökonomiegebäude	B
139	771	Wohnhaus und Ökonomiegebäude	B
140	770	Wohnhaus und Ökonomiegebäude	B
141	770	Remise	A
154	759	Wohnhaus und Ökonomiegebäude	A
154A	759	Nebengebäude	A
160	746	Altes Gemeindehaus	A
164	196	Wohnhaus "Hofacker"	B
166	34	Schlatterhof	A
191	486	Bauernhaus "Zum Tannenhof"	A
	657	Neumühlebrunnen	B