Teilrevision Nutzungsplanung 2019

Bauordnung

Einwendungsverfahren

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ……

Der Gemeindepräsident

……
Urs Lichtensteiger

Der Gemeindeschreiber

……
Marco Lang

Öffentliche Auflage vom …… bis ……

Genehmigt durch den Regierungsrat am ……..

Der Staatsschreiber

……
Dr. iur. Stefan Bilger

218268

Stand
14.02.2020

Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen 3
II. Planungsinstrumente 5
III. Allgemeine Bauvorschriften 7
IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften 10
1. Grundnutzungszonen des Baugebietes 12
2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes 14
3. Überlagernde Zonen 15
4. Schutzobjekte 18
5. Hinweise und Informationen 18
V. Schluss- und Übergangsbestimmungen 18
Anhang: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen 20

Ingress

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

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Zweck

Die Bauordnung bezweckt insbesondere

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

Art. 2 Rechtsquellen

Rechtsquellen

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

Bestandteile

2 Die im Anhang aufgeführten Erläuterungen sowie der Zonenplan sind Bestandteile dieser Bauordnung. Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und des weiteren Inhalts sind in den Zonenplänen festgelegt. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Stetten.

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

Baubewilligungspflicht

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

2 Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.

3 Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten (vgl. Auflistung im Anhang).

4 Bei öffentlichen Bauten gilt das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren nur soweit, als die einschlägigen Gesetze nichts anderes vorschreiben.

5 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes bei Hauptbauten

Art. 5 Zuständige Behörde

Zuständige

1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art.

Behörde

57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.

Einreichung

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

Prüfungsstelle

3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Hochbaureferat oder durch eine vom Gemeinderat bestimmte externe Bauverwaltung.

Baukommission

4 Der Gemeinderat kann eine Baukommission bestellen, die insbesondere bei Baugesuchen von wesentlichem öffentlichem Interesse zur Beurteilung hinzugezogen wird. Ihr gehören von Amtes wegen der Hochbaureferent sowie weitere Mitglieder an.

Vereinfachtes Verfahren

5 Das Hochbaureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können, erteilen.

Art. 6 Rechtsschutz

Rechtsmittelbelehrung

1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

Einsprache

2 Baurechtliche Entscheide des Hochbaureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.

Rekurs

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.

Privatrechtliche Einsprachen

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

Baukontrolle

1 Das Hochbaureferat ist zuständig für die Baukontrollen.

Meldewesen

2 Die Bauherrschaft hat mit Meldekarten dem Hochbaureferat rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden:

a) Die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes;
b) Die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken;
c) Die fertig verlegte Wasserleitung vom Anschluss an das Wasserleitungsnetz bis zum Gebäude vor dem Eindecken;
d) Die Durchbrüche und Feuerungsanlagen;
e) Die Vollendung des Rohbaus;
f) Die Endabnahme unter Angabe des vorgesehenen Bezugtermins;
g) Die Umgebungsgestaltung.

Abschluss Bauarbeiten

3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen sowie ein Protokoll der Dichtigkeitsprüfung der Kanalisation einzureichen.

Art. 8 Gebührenpflicht

Gebührenpflicht

1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren legt der Gemeinderat in einem separaten Reglement fest.

Kosten

2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller für die gesamten Drittkosten aufzukommen.

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

Planungsinstrumente

1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes sowie den Strassenrichtplan.

Feinerschliessung

2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Grenzbereinigungen, Landumlegungspläne und Planungszonen.

Verfahren

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

Art. 10 Zonenplan

Geltungsbereich

1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung grundeigentümerverbindlich fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).

Empfindlichkeitsstufen

2 Den Grundnutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.

Zonenplaninhalte

3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen Festlegungen und objektbezogenen Festlegungen.

Hinweise und Informationen

4 Der Zonenplan gibt Hinweise und Informationen über Wald, Hecken und Feldgehölze, Gemeinde- und Baugebietsgrenzen sowie Bachverläufe.

Verfahren, Mitwirkung

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

Kleine Zonenplanänderungen

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

Art. 11 Quartierpläne

Erlass, Inhalte

1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Verfahren

2 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind vom Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne und bedürfen einer Genehmigung durch das Baudepartement.

Kriterien

3 Mit Quartierplänen werden besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien festgelegt. Dies gilt insbesondere bezüglich:

a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung;
b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung;
c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
d) Umgebungsgestaltung;
e) Schutz-, Nutzungs- und Gestaltungsbestimmung;
f) Abfallentsorgung.

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 12 Definitionen und Messweisen

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

Art. 13 Stand der Technik

Stand der Technik

1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.

Brandschutz

2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung.

Normen, Richtlinien

3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bauordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.

Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt

Gestaltung

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 befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Kriterien

2 Zur Beurteilung einer befriedigenden Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:

a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
b) Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten;
d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.

Unterhalt

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

Art. 15 Flachdächer

Extensive Begrünung

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

Art. 16 Aussenantennen

Auflagen

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

Art. 17 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen

Einpassung

1 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen.

Maximalmasse Terrainveränderungen

Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen. Dabei gelten folgende Maximalmasse für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen:

- Dorfkernzone 1.0 m
- Wohnzone / Zone für öffentliche Bauten 1.8 m

Weitere Gesetzgebung

2 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB.

Abfuhrgut

3 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

Höhenkoten

4 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen.

Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Private Spielflächen

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

Art. 19 Parkplätze

Parkplatzpflicht

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.

Berechnung

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 Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Reduktion

3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone um bis zu 50% verringern, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen.

Besucherpark-

4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätz-

plätze,
Unterirdische Parkierungsanlage

lich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

5 Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern sind Autoabstellplätze mit Lademöglichkeiten für elektrische Fahrzeuge auszurüsten sowie ausreichend Flächen für die Veloparkierung nach VSS Norm zur Verfügung zu stellen.

Art. 20 Altrechtliche Bauten

Besitzstandsgarantie

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

Art. 21 Erschliessung und Beiträge

Beitragspflicht

1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der Beitragsverordnung geregelt.

Vorzeitige Erschliessung

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

lV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

Art. 22 Zonen- und Nutzungsvorschriften

Das Gebiet der Gemeinde Stetten wird folgenden Nutzungen zugewiesen:

Grundnutzungszonen des Baugebietes

-	Wohnzone 2	W2
-	Wohnzone 3	W3
-	Dorfkernzone	K
-	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA
-	Freihaltezone	Fr
-	Strassenzone	Str

Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

-	Landwirtschaftszone	LW
-	Naturschutzzone übergeordnet	Nü
-	Gewässer	G
-	Strassenareal	StrA
-	Wald	W

Überlagernde Zonen

-	Überlagernde Ortsbildschutzzone	OS
-	Überlagernde Naturschutzzone kommunal	UNk
-	Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü
-	Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS
-	Überlagernde Freihaltezone	UFr
-	Archäologische Schutzzone	AS
-	Überlagernde Materialdeponiezone	UMD
-	Überlagernde Reservezone	URES
-	Naturgefahrenzonen	NGZ

Schutzobjekte

-	Schützenswerte Baute von kommunaler Bedeutung	B
-	Naturobjekt kommunal	NOk

Orientierungsinhalte

-	Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	
-	Hecke, Feldgehölz	HFg
-	Quartierplan rechtsgültig	Qur

Hinweise und Informationen

- Gemeindegrenze
- Baugebietsgrenze
- Bachverlauf offen
- Bachverlauf eingedolt

Art. 23 Überbauungsmasse

Für die einzelnen Zonen gelten in der Regelbauweise folgende Überbauungsmasse:

	K	W2	W3	ZöBA
Grosser Grenzabstand min.	-	8.0m	8.0m	a)
Kleiner Grenzabstand min.	-	4.0m	5.0m	a)
Gebäudelänge max.	-	25.0m	30.0m	-
Ausnützungsziffer max.	-	0.40	0.55	-
Mehrlängenzuschlag ab	-	15.0m	20.0m	
Vollgeschosse	3 b)	2	3	-
Traufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade-bei Flachdachbauten max.	8.5m	6.5m	9.5m	-
Gesamthöhe max.	15.0m	9.5m	13.0m	-
Gesamthöhe für Flachdach-bauten max.		6.5m	9.5m	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II c)

a) Entsprechend angrenzenden Zonen

b) Das dritte Vollgeschoss befindet sich im Dachstockbereich und darf eine Kniestockhöhe von max. 1.50 m erreichen.

c) Ausnahme: Schiessstand ES III

In Quartierplänen sind, unter Vorbehalt von Art. 11 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonenspezifischen Masse der Regelbauweise:

	K	W2	W3
Gebäudelänge max.	frei	frei	frei
Gebäudeabstand	-	min. 3.0m	min. 3.0m
Ausnützungsziffer max.	-	0.45	0.60

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 24 Wohnzonen W2 und W3

Zweck

1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.

Wohnzone 2

2 In der Wohnzone W2 sind nur Ein- und Doppeleinfamilienhäuser zugelassen. Es ist nur die offene Bauweise zulässig.

Wohnzone 3

3 In der Wohnzone W3 sind Ein- und Doppeleinfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Zulässigkeit

4 Zugelassen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdächer.

5 Dachaufbauten sind möglichst in der unteren Dachhälfte anzuordnen und dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

6 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2 zulässig. Diese dürfen maximal vier Stufen mit Voll-, Dach- oder Untergeschossen umfassen.

Art. 25 Dorfkernzone K

Zweck

1 Die Dorfkernzone (K) bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten traditionellen Bausubstanz. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern. Die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes ist in der Regel ohne den Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild bedeutend sind, zu gewährleisten.

Nutzung

2 Die Dorfkernzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe, Ladengeschäfte, öffentliche Bauten, Gaststätten sowie mässig störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen zulässig.

Neubauten

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

Dachform

4 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen Dachneigung (min. 35°, max. 45°) gestattet. Sie sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegel oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten sowie Ökonomiegebäuden sind, wenn sie das Dorfbild nicht negativ beeinträchtigen, andere Dachformen zulässig.

Dachaufbauten

5 Dachaufbauten sind in ortskernüblicher Form und Grösse auszuführen. Ortskernüblich sind namentlich Giebellukarnen und Schleppgauben. Dachaufbauten sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen; sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen und nicht massiert angeordnet werden. Dachaufbauten müssen in Form, Lage und Grösse in einer ausgewogenen Proportion zum Hauptdach stehen.

Dachflächenfenster

6 Vereinzelte hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von max. 1.0 m2 Glasfläche sind zulässig.

Ausnahmsweise können Lichtbänder zur Erreichung einer besseren Gestaltung und zur Schonung von durchgehenden Dachflächen oder der Substanz von historisch wertvollen Dachkonstruktionen bewilligt werden.

Fenster, Türen, Fassaden

7 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.

Umgebungsgestaltung

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

Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

Zweck

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

Zulässigkeit, Nutzung

2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Es sind dies beispielsweise Schulhäuser, Mehrzweckhalle, Verwaltungsgebäude, Spiel- und Sportplätze, Kirchen sowie Bauten im Zusammenhang mit Schiessanlagen.

3 Bestehende altrechtliche Bauten dürfen zeitgemäss erneuert und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

Art. 27 Freihaltezone FR

Zweck

1 Die Freihaltezone dient der langfristigen Sicherung des Freiraums „Hääldili“.

Nutzung

2 In dieser Zone sind keine Bauten und Anlagen gestattet.

Art. 28 Strassenzone Str

Umfang

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

Zweck

2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 29 Landwirtschaftszone LW

Rechtsquellen

1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.

Gestaltung

2 Alle Bauten haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Es gelten die folgenden Baumasse:

a) Wohnbauten: Massbestimmungen der Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe III

b) Ökonomiegebäude (ohne Silobauten):

- maximale Gebäudelänge 60.0m

- maximale Gesamthöhe 14.0m

c) Anlagen, insbesondere Silobauten:

- maximale Anlagehöhe 22.0m
(Messweise analog Gesamthöhe; siehe Anhang)

Silos

3 Der minimale Grenzabstand für Ökonomiegebäude und Silobauten beträgt 8.0m.

Zulässige Höhe

4 Für die maximal zulässige Höhe von Mobilfunkantennen entscheidet das Baudepartement unter Berücksichtigung sämtlicher öffentlicher Interessen.

Art. 30 Naturschutzzone übergeordnet Nü

Zweck, Nutzung

1 Die Naturschutzzone übergeordnet bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt. Weitergehende, auf den spezifischen Zweck abgestimmte Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte geregelt und können durch Verfügungen, Erlasse oder privatrechtliche Verträge sichergestellt werden.

2 Bauten und Anlagen, die nicht dem Zonenzweck dienen, sowie Massnahmen, die den Zustand der Zonen dauernd verändern, sind unzulässig.

Art. 31 Gewässer und Gewässerräume G

Zweck, Nutzung

1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.

Gewässerabstandslinien

2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

Eingedolte Bachverläufe

3 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

Unterhalt

4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.

Stehende, Gewässer

5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

Revitalisierung

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

Art. 32 Strassenareal StrA

Umfang

1 Das Strassenareal umfasst insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

Rechtsquellen

2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 33 Wald W

Grundsatz

1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

Information

2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat mit Ausnahme der statischen Waldgrenzen nur informativen Charakter.

3. Überlagernde Zonen

Art. 34 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS

Geltungsbereich

1 Die Dorfkernzone (K) sowie Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), der Wohnzone W2 und Landwirtschaftszone gelten als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG-SH).

Gestaltung

2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.

Stellungnahme

3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle ein, sofern das Vorhaben ortsbild- oder denkmalpflegerische Substanz tangiert.

Art. 35 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü

Zweck, Schutzziele

1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.

Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

Spezielle Nutzungsbestimmungen

3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt.

Wald

4 Im Wald werden in den Waldwirtschaftsplänen die Schutzziele aufgenommen und berücksichtigt.

Grundnutzung

5 Die Grundnutzung ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht widerspricht.

Art. 36 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS

Zweck

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

Nutzung

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.

Schutzziele

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. 37 Überlagernde Freihaltezone UFr

In der überlagernden Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden.

Art. 38 Überlagernde archäologische Schutzzone AS

Zweck

1 Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

Bauliche Veränderung

2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen innerhalb dieser Zonen sind melde- und allenfalls bewilligungspflichtig. Sie sind durch den Gemeinderat der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden.

Rechtsquellen

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

Art. 39 Überlagernde Materialdeponiezone UMD

1 Die überlagernde Materialdeponiezone (UMD) bezeichnet Gebiete, in denen Ablagerung von gemeindeeigenem, sauberem Aushub- und Gesteinsmaterial sowie organischem Material zulässig ist.

2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den ordnungsgemässen Betriebsablauf notwendig sind.

3 Die Deponie muss im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.

4 Nach Beendigung der Nutzung ist die Deponiezone dem ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

Art. 40 Überlagernde Reservezone URES

1 Die überlagernde Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie eine spätere Überbauung nicht behindern.

Art. 41 Naturgefahrenzone NGZ (G1-G4)

Geltungsbereich, Definition

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

Erhebliche Gefährdung

2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Bei Nutzungsänderungen, Wiederaufbau, Um- und Anbauten bei bestehenden Bauten sind nur möglich, wenn diese der Risikominderung dienen und auf anderen Grundstücken nicht zu einer Erhöhung der Gefahr führen.

Mittlere Gefährdung

3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Geringe Gefährdung

4 Die Gefahrenzonen gelb G 3 und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) 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.

Bestandesschutz

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

Gefahrenhinweiskarte

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

4. Schutzobjekte

Art. 42 Naturobjekt kommunal NOk

Grundsatz

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

5. Orientierungsinhalte

Art. 43 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff

Waldfest-stellungspläne

Die Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

Art. 44 Hecke, Feldgehölz HFg

Grundsatz

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

Art. 45 Quartierplan rechtsgültig Qur

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

6. Hinweise und Informationen

Art. 46 Inventare nach NHG

Grundsatz

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

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 47 Vollzug

Vollzug

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

Art. 48 Sanktionen

Sanktionen

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

Art. 49 Übergangsbestimmung

Übergangs-bestimmungen

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

Art. 50 Inkrafttreten

Inkrafttreten

1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Aufhebung best. Recht

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 14. Februar 2006, werden aufgehoben.

Anhang: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen

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

Zusätzlich enthält er kommunale Festlegungen. Zu deren Änderungen bedarf es einer Änderung der Bauordnung.

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

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

Baubewilligungspflicht gemäss Art. 54 BauG [kantonal]

1 Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.

2 Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Inneren bestehender Bauten;

b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen;

c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;

d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen;

e) die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;

f) Antennen- und Reklameanlagen;

g) Bohrungen und Geländeveränderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m3 Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;

h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.

3 Bei öffentlichen Bauten gilt das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren nur soweit, als die einschlägigen Gesetze nichts anderes vorschreiben.

4 Nach technischen Normen geprüfte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen bedürfen, soweit sie 35 m2 nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragende Fläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. In Ortsbildschutzzonen sowie auf wertvollen denkmalgeschützten oder -inventarisierten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig. Der Regierungsrat bezeichnet die entsprechenden technischen Normen.

A. Bauweisen [kommunal]

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

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [*kantonal*] und [kommunal]

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.

Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel, Doppel- und Sammelgaragen mit einer Breite von zusammen maximal 8 m.

2. Gebäude und Anlagen

2.1 Gebäude [*kantonal*]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2 – 2.5 überschreiten.

2.1b Wohneinheit [kommunal]

Eine Wohneinheit ist in sich selbständig und geschlossen, weist einen separaten Zugang, eine eigene Küche bzw. Kochnische sowie eigene sanitarische Einrichtungen auf. Zudem ist eine separate Messstelle für den Verbrauch von Elektrizität notwendig.

2.1c Anlagen [kommunal]

Als Anlagen gelten beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Lagerplätze, Hauszufahrten, Schwimmbassins, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen. Für Fahrzeugabstellplätze und Hauszufahrten und -zugänge gilt ein minimaler Grenzabstand von 0.5 m. Für die übrigen als Anlagen definierten Nutzungen gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 BauG. Vorbehalten bleiben Art. 32 Abs. 6 und Art. 54 Abs. 5 BauG.

2.1d Kleinstbauten *[kantonal]*

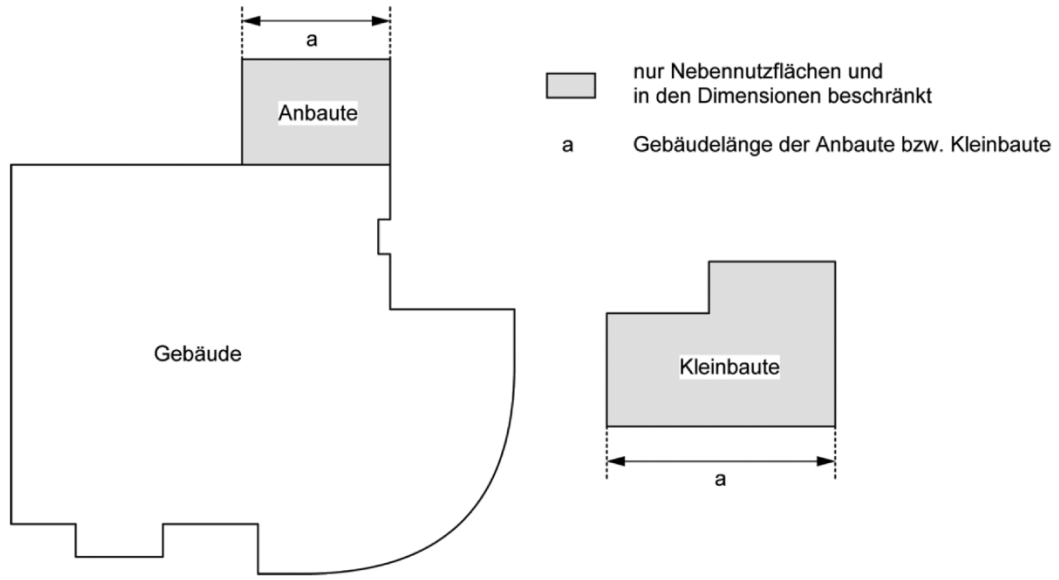
Als Kleinstbauten gelten Bauten, die ein Volumen von 8 m3 nicht überschreiten (vgl. § 20 quinquies BauV).

2.2 Kleinbauten *[kantonal]*

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

2.3 Anbauten *[kantonal]*

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal] und [kommunal]

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

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

Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 0.5 m einzuhalten, sofern keine nachteiligen Einwirkungen von ihnen ausgehen. Dieser darf mit der Zustimmung des Nachbarn reduziert oder gar aufgehoben werden.

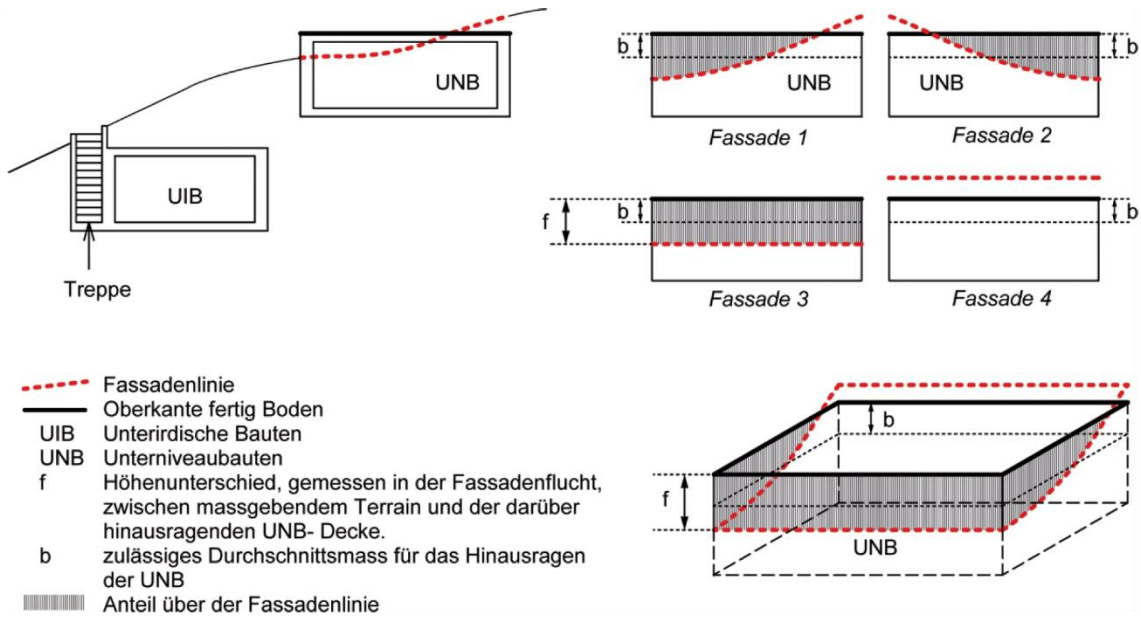
2.5 Unterniveaubauten [kantonal] und [kommunal]

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

Erschliessungen von Unterniveaubauten bis zu einer Breite von zusammen maximal 7.0 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie, fallen bei der Bestimmung der über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragenden Gebäudeteile nicht in Betracht.

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

Unterniveaubauten, die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben einen Grenzabstand von mindestens 0.5 m einzuhalten. Dieser darf mit der Zustimmung des Nachbarn reduziert oder gar aufgehoben werden.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht *[kantonal]*

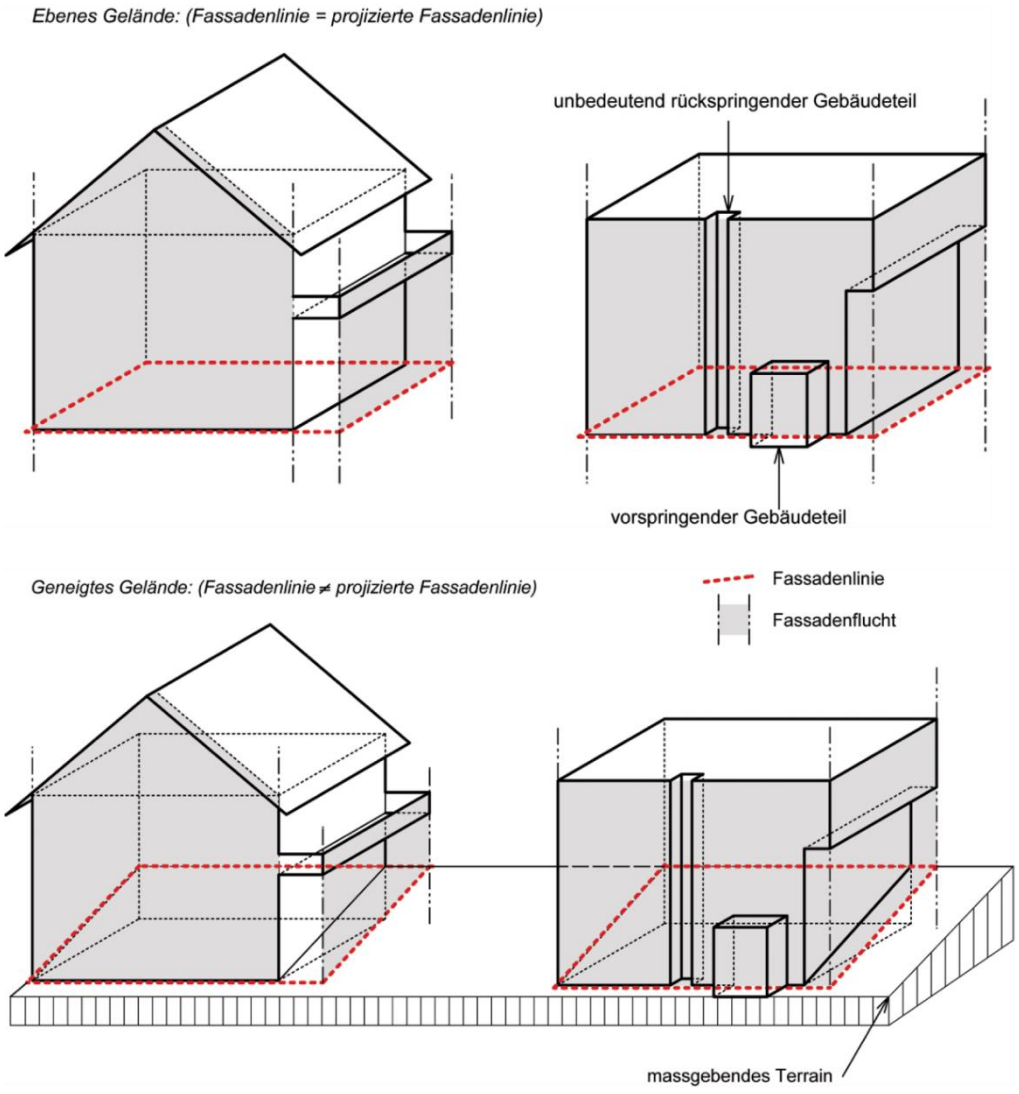
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie *[kantonal]*

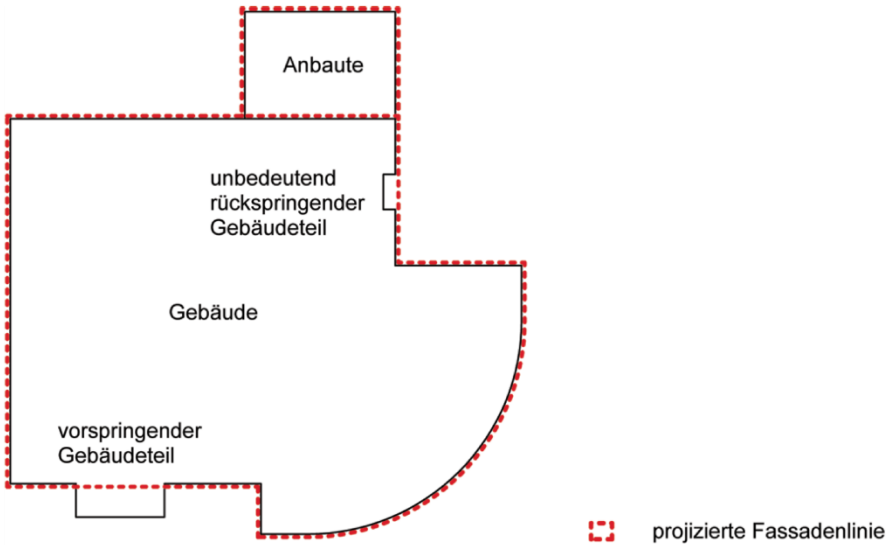
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie *[kantonal]*

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



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



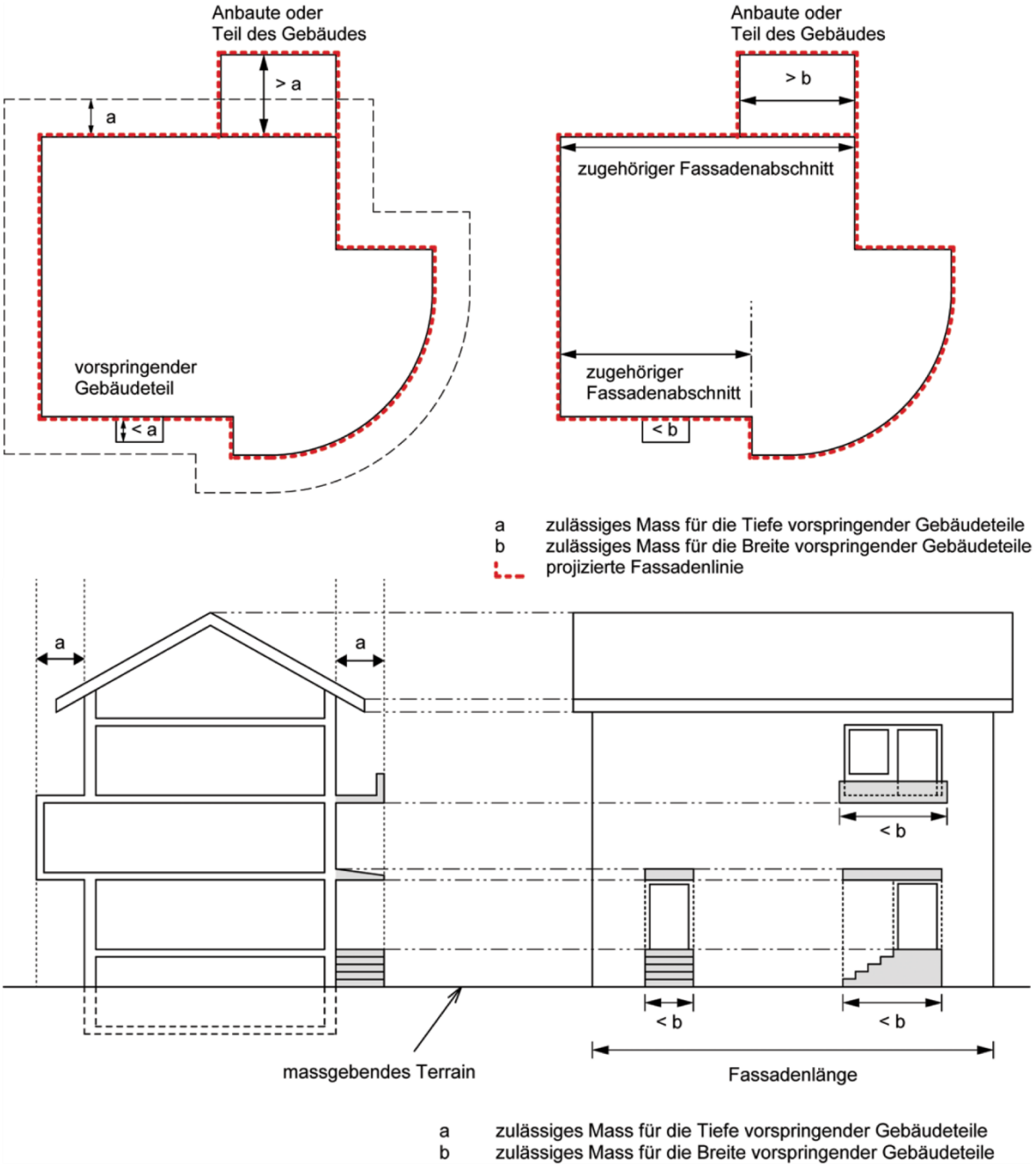
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Anmerkung: Die projizierte Fassadenlinie der Anbaute kommt bei der Berechnung der Gebäudelänge nur dann zur Anwendung, wenn der baugesetzliche Mindestabstand nicht eingehalten wird. Ansonsten gilt die projizierte Fassadenlinie des Hauptgebäudes.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile *[kantonal]* und [kommunal]

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

Vorspringende Gebäudeteile innerhalb des Grenzabstandsbereiches– mit Ausnahme der Dachvorsprünge – müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken.



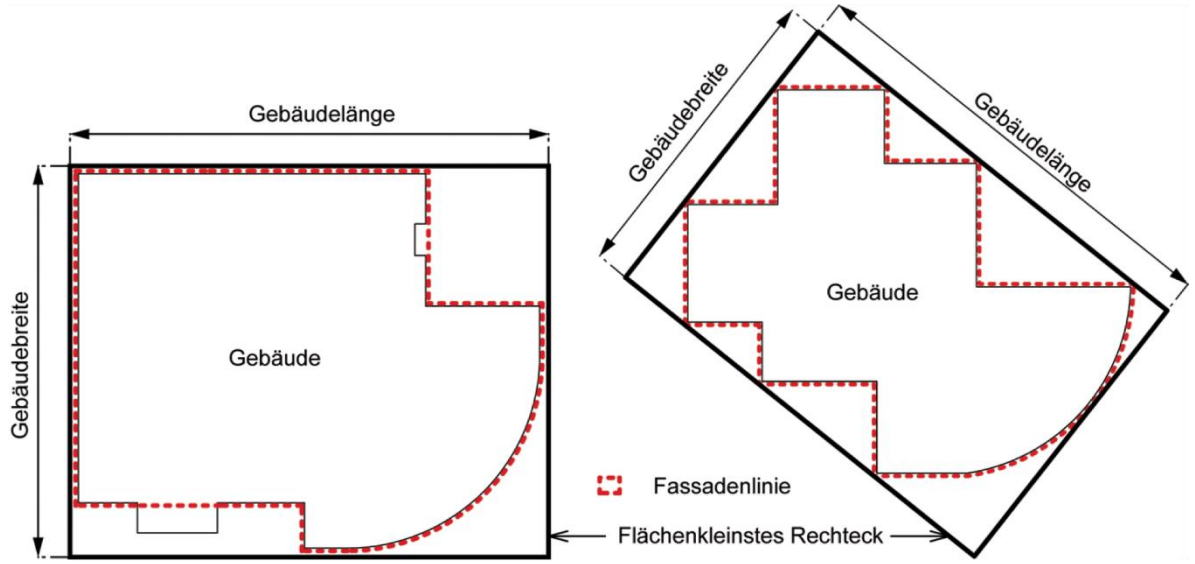
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge *[kantonal]* und [kommunal]

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

Nur bei der Reduktion / Aufhebung des baugesetzlichen Mindestabstandes (Näherbaurecht / Grenzbaurecht) werden Anbauten zur Gebäudelänge hinzugerechnet.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

4.2 Gebäudebreite *[kantonal]*

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

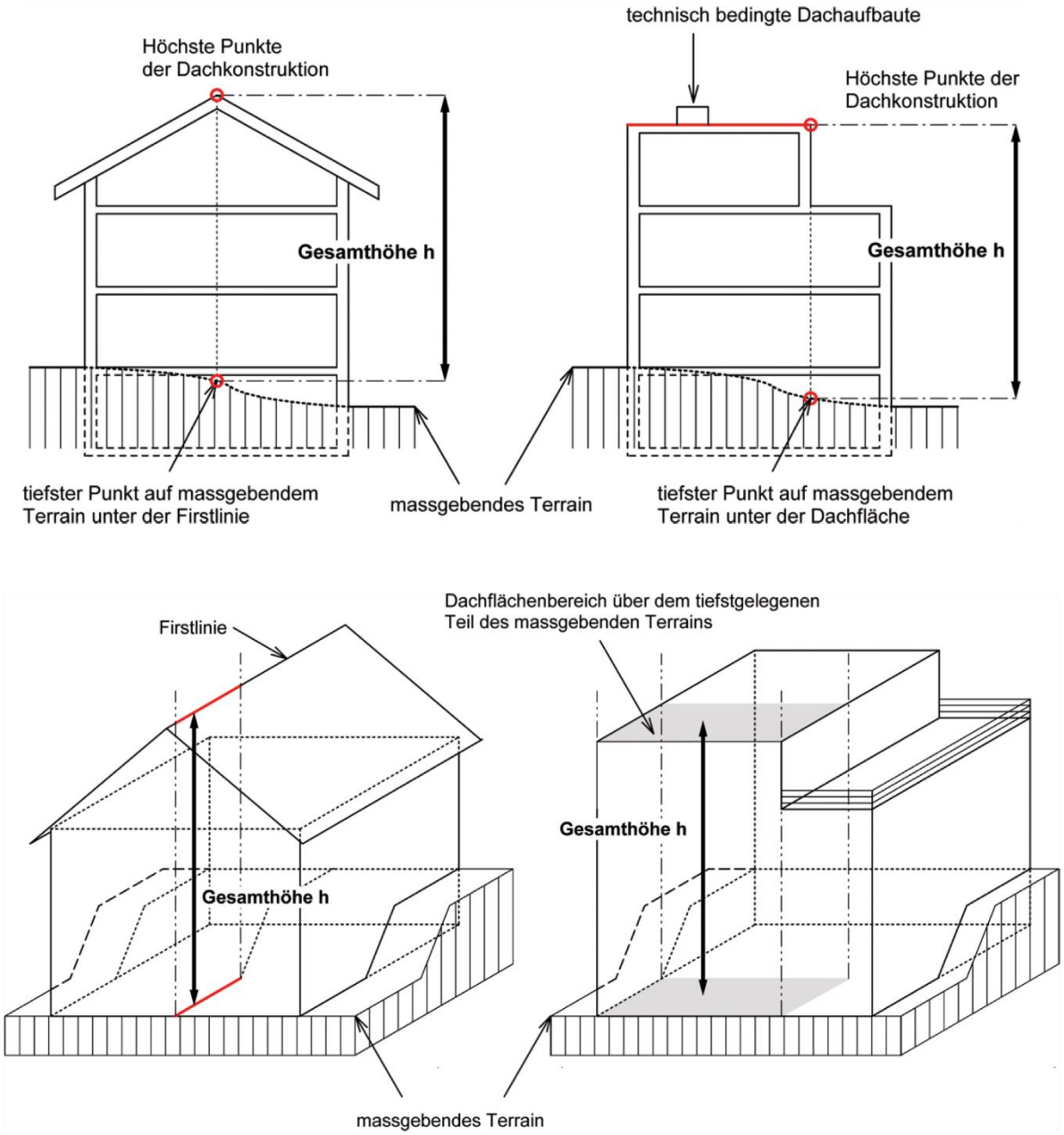
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe *[kantonal]* und [kommunal]

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

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

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

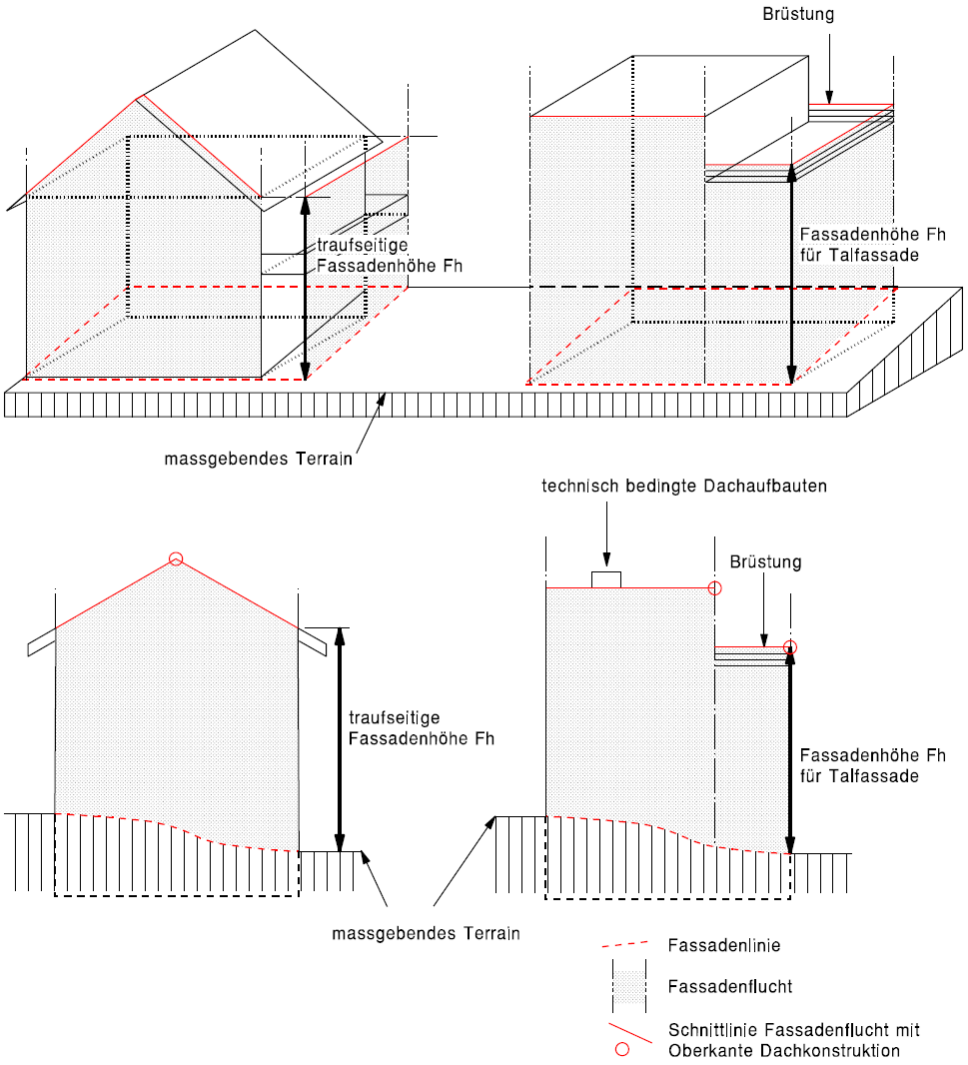


Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe *[kantonal]* und [kommunal]

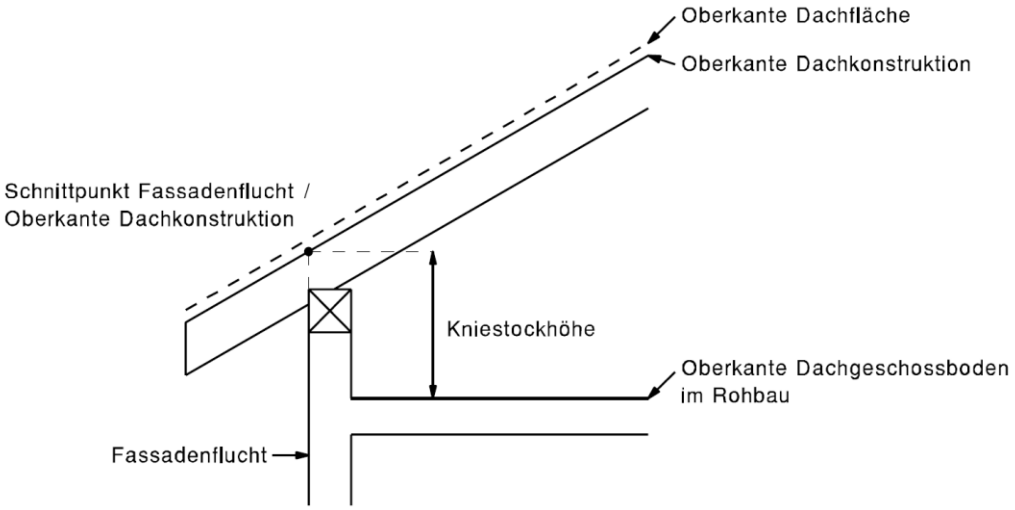
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

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



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

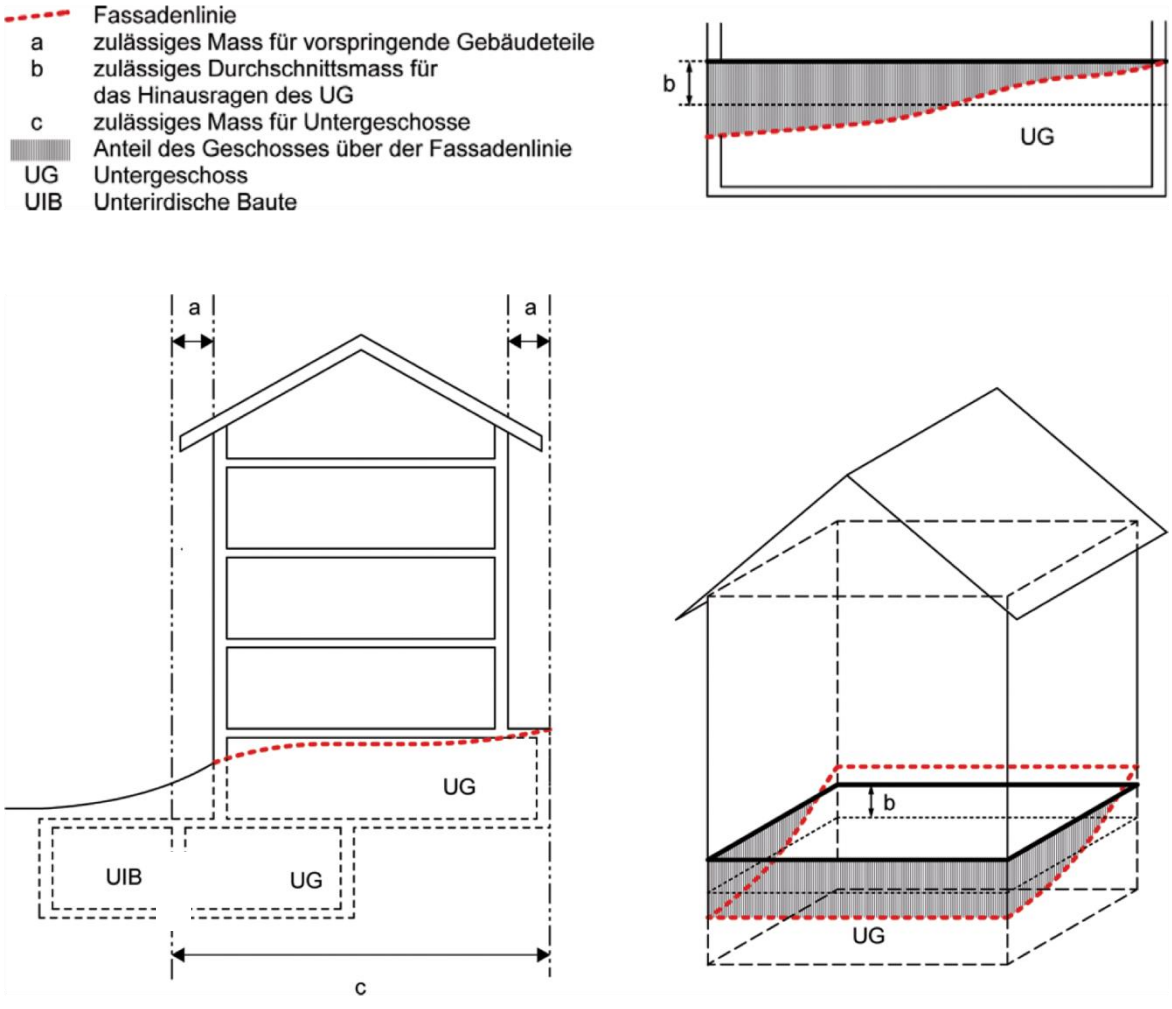
6.1 Vollgeschosse *[kantonal]*

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

6.2 Untergeschosse *[kantonal]* und [kommunal]

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

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



Figur 6.2 Untergeschosse

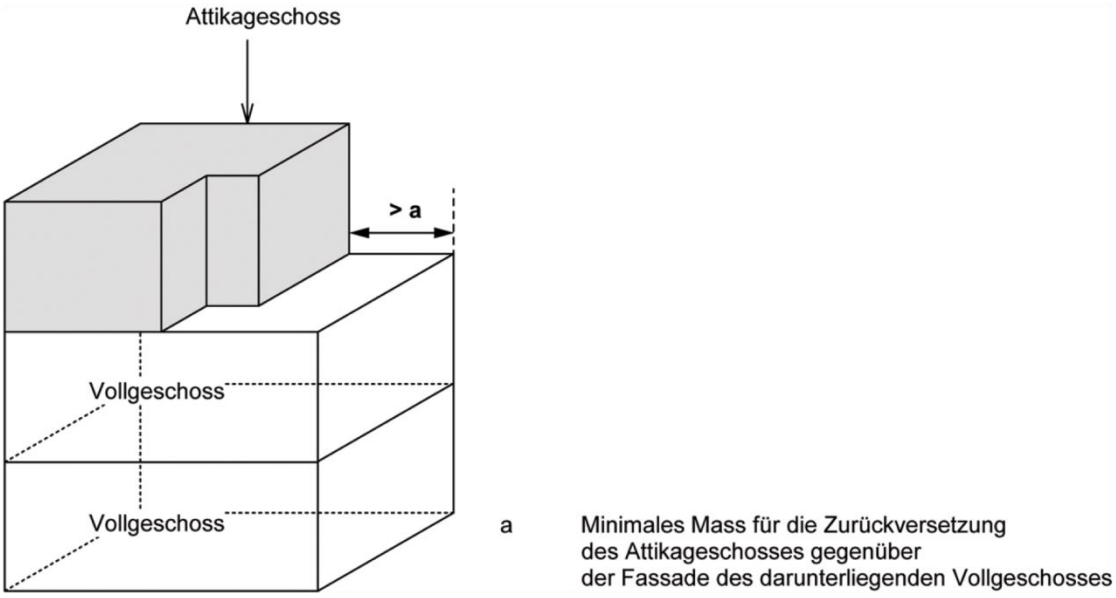
6.3 Dachgeschoss *[kantonal]* und [kommunal]

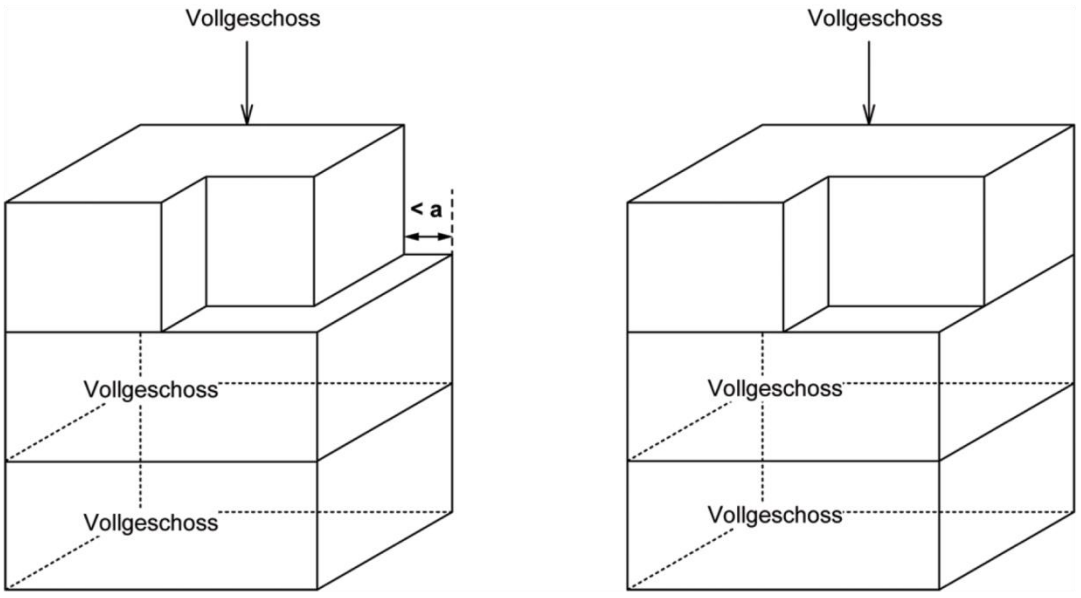
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m *nicht überschreiten.*

6.4 Attikageschoss *[kantonal]* und [kommunal]

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

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





Figur 6.4 Attikageschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand *[kantonal]*

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

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

Der grosse Grenzabstand gilt für die Hauptwohnseite, bzw. die am stärksten nach Osten, Süden oder Westen gerichtete Fassade. Ist diese unklar, bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

7.1b Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Der Mehrlängenzuschlag ist in den zonenspezifischen Bauvorschriften festgehalten. Misst die Gebäudelänge oder Gebäudebreite mehr als 15.0 m in der Wohnzone 2 bzw. 20.0 m in der Wohnzone 3, so ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 2.0 m zu vergrössern. Anbauten werden mit Ausnahme des unter Ziffer 4.1 geschilderten Falles nicht angerechnet. Gegenüber dem öffentlichen Grund wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

7.2 Gebäudeabstand *[kantonal]* und [kommunal]

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

Der Gebäudeabstand darf nicht kleiner sein, als die Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben Quartierplanvorschriften. Von Kleinbauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten.

Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

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

Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten der Bauordnung errichtet wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand gewahrt wird.

7.3 Baulinien *[kantonal]*

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

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

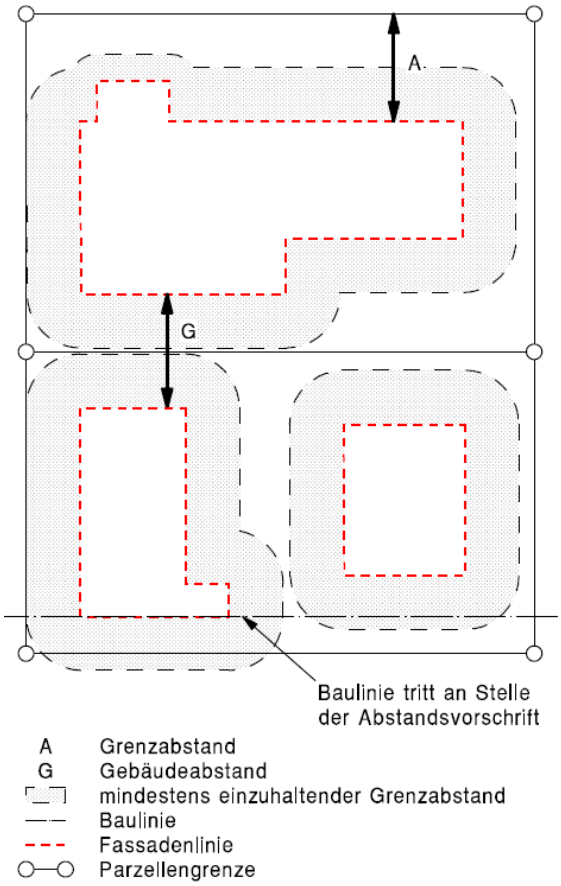
Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Abstände einzuhalten:

5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des

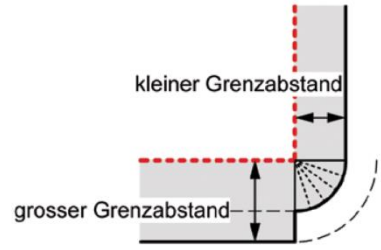
Baugebietes 15 m;

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.0 m können bis 60 cm an öffentliche Strassenparzellen gebaut werden, sofern die Verkehrssicherheit gemäss VSS Norm 640 273 gewährleistet wird.

Stützmauern ab einer Höhe von 1.0 m haben einen Abstand von mindestens 2.5 m gegenüber öffentliche Strassenparzellen einzuhalten. Die Verkehrssicherheit gemäss VSS Norm 640 273 ist in jedem Fall zu gewährleisten.

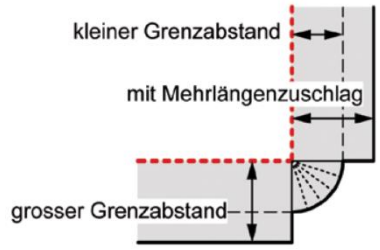


Kleiner und grosser Grenzabstand



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

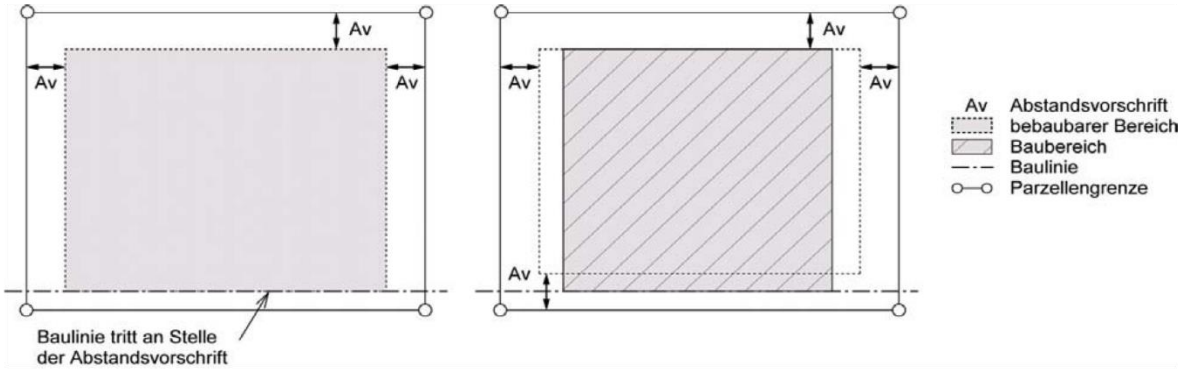
Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

7.4 Baubereich *[kantonal]*

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1a Ausnützungsziffer [kommunal]

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

8.1b Anrechenbare Bruttogeschossfläche [kommunal]

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten, Freizeitnutzungen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen zuzüglich der Erschliessungsflächen und der Wandquerschnitte der Innenmauern.
Nicht angerechnet werden:

- Die Wandquerschnitte der Aussenmauern;
- Ausgebaute Flächen in Dachgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
- Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- Keller-, Estrich-, Heizungs-, Abstell- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- Korridore, Laubengänge, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare
- Räume erschliessen;
  - unbeheizte Wintergärten
  - offene Balkone, offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen

8.1c Anrechenbare Grundstücksfläche [kommunal]

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile.
Nicht anrechenbar sind:

die für die öffentliche Erschliessung notwendigen Verkehrsanlagen, Freihaltezone, Wald und Gewässer.

Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m2 vergrössert werden.
Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen durch Ausnützungsübertragungen innerhalb derselben Wohnzone um höchstens 10% überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.
Wege die nicht für den motorisierten Verkehr bestimmt sind und eine Breite von maximal 3.0m haben, heben die nachbarschaftliche Beziehung unter Grundstücken nicht auf.

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. Dazu gehören in der Regel auch Bars, Dancings, Spielsalons usw. Die Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bleiben vorbehalten (Empf.-Stufe IV LSV).

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

Geschossfläche GF	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrichträume.
Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse so wie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.
Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.
Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.
Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in
Konstruktionsfläche tragend KFT und
Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

11. Zäune, Mauern und Pflanzen, Terrainveränderungen

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.