

Teilrevision Nutzungsplanung 2019

Bauordnung

Synoptische Darstellung der gültigen Bauordnung 2006 und des Entwurfs der Bauordnung 2019

Einwendungsverfahren

Stand: 14.02.2020



Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Planungsinstrumente

- Art. 9 Kommunale Planung
- Art. 10 Zonenplan
- Art. 11 Quartierpläne
- Art. 12 Verdichtete Bauweise

III. Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 13 Definition und Messweisen
- Art. 14 Stand der Technik
- Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt
- Art. 16 Flachdächer
- Art. 17 Aussenantennen
- Art. 18 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen
- Art. 19 Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Art. 20 Parkplätze
- Art. 21 Altrechtliche Bauten
- Art. 22 Erschliessung und Beiträge

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

- Art. 23 Zonen- und Nutzungsvorschriften
- Art. 24 Überbauungsmasse

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

- Art. 25 Wohnzonen W2 und W3
- Art. 26 Dorfkernzone K
- Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

- Art. 28 Strassenzone Str

2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

- Art. 29 Landwirtschaftszone LW
- Art. 30 Gewässer und Gewässerräume G
- Art. 31 Strassenareal StrA
- Art. 32 Wald W

3. Überlagernde Zonen

- Art. 33 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS
- Art. 34 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü
- Art. 35 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS
- Art. 36 Freihaltezone FR
- Art. 37 Überlagernde archäologische Schutzzone AS
- Art. 38 Überlagernde Materialdeponiezone UMD
- Art. 39 Überlagernde Reservezone URES
- Art. 40 Naturgefahrenzone NGZ (G1-G4)

4. Schutzobjekte

- Art. 41 Naturobjekt übergeordnet NOü
- Art. 42 Schützenswerte Bauten gemäss NHG-SH Art. 6 und 8

5. Hinweise und Informationen

- Art. 43 Hecke, Feldgehölz HFg
- Art. 44 Inventare nach NHG

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 45 Vollzug
- Art. 46 Sanktionen
- Art. 47 Übergangsbestimmungen
- Art. 48 Inkrafttreten

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Gemeinde Stetten	Gemeinde Stetten	
Bauordnung vom 14. Februar 2006	Bauordnung 2019: Einwendungsverfahren	
	vom ...	
	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 Stetten die nachstehende Bauordnung:	
	I. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Zweck	Art. 1 Zweck	
Die Bauordnung der Gemeinde Stetten zielt ab auf a) eine haushälterische Nutzung und geordnete Besiedlung des Bodens b) eine ausgewogene bauliche Entwicklung der Gemeinde c) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes d) die zeitgerechte Erschliessung des Baulandes e) die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Wohnqualität aller Einwohner	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.	<i>Ergänzung; Erhaltung der Lebensräume für Mensch, Tier und Pflanzen</i>
Art. 6 Bedingungen und Auflagen		
Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen		<i>Art. 35 Abs. 3 BauG: Im Baubewilligungsverfahren sind die</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.		<i>erforderlichen Bedingungen und Auflagen zu verfügen.</i>
	Art. 2 Rechtsquellen	
	1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Stetten erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften. 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. 2 Anwendungsbereich	Art. 3 Geltungsbereich	
Die Bauordnung findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.	Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Stetten.	<i>Der Anwendungsbereich leitet sich neu aus Art. 2 „Rechtsquellen“ ab.</i>
Art. 42 Bewilligungspflicht	Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren	
1 Der Baubewilligung bedürfen sämtliche Vorkehren, worauf sich die in dieser Bauordnung enthaltenen Vorschriften beziehen. Darunter fallen insbesondere: a) neue Hoch- und Tiefbauten sowie Um- und Anbauten an bestehende Bauten b) der Abbruch von Bauten c) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Anlage d) Parzellierungen und Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone e) Terrainveränderungen, wie Auffüllungen und Abgrabungen f) die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, Einfriedungen und dergleichen	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.	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
g) Materialaufstapelungen wie Autoablageplätze, Altmateriallager und dergleichen h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen i) Reklamen, Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten und dergleichen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten j) Änderungen an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Dorfkernzone k) Abstellplätze für Motorfahrzeuge l) Kleintierställe, Gartenhäuschen usw. 2 Baugesuche haben den Anforderungen des Baugesetzes (Art. 58+59) zu entsprechen.		
Art. 3 Baubehörde und Gebühren	Art. 5 Zuständige Behörde	
1 Baubehörde ist der Gemeinderat. Ihm obliegt der Vollzug der Bauordnung, wenn nicht ausdrücklich ein anderes Organ vorgesehen ist. Der Gemeinderat erlässt sämtliche Entscheide, insbesondere die Baubewilligungsentscheide, soweit der Gemeinde im Rahmen des Kantonalen Baugesetzes eine Bewilligungskompetenz zukommt. 2 Die Gemeindeversammlung beschliesst anhand des Gemeinderats-Vorschlags angemessene Gebühren.	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. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes. 2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).	<i>Abs. 1: Neuformulierung</i> <i>Abs. 2 aBauO: Neu nun unter Art. 8 Gebührenpflicht</i>
Art. 4 Baukommission		
1 Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission. Ihr gehören von Amtes wegen der Baureferent sowie weitere Mitglieder an. 2 Die Baukommission prüft die Baugesuche und bereitet die übrigen Geschäfte vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag	3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Hochbaureferat oder durch eine vom Gemeinderat bestimmte externe Bauverwaltung. 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. 5 Das Hochbaureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss	<i>Abs. 3, 4 nBauO: Zuständigkeit bei Baugesuche in erster Linie bei Hochbaureferat oder externe Bauverwaltung.</i> <i>→ Prozessentschlackung; Ziel zur effizienteren und professionelleren Bearbeitung</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können, erteilen.	
	Art. 6 Rechtsschutz	
	1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. 2 Baurechtliche Entscheide des Hochbaureferats 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.	<i>Sicherung des Rechtsschutzes für Behörde sowie Private mit unterschiedlichen Zuständigkeiten: VRG (öffentliches Recht) und Friedensrichter (privates Recht).</i>
Art. 43 Art der Kontrollen	Art. 7 Baukontrollen	
Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden: a) die Errichtung des Schnurgerüsts und Festlegung der Höhenlage b) die Kanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde c) die Vollendung des Rohbaus d) die Bezugsbereitschaft e) Baugerüst im Bereich des öffentlichen Grundes f) die Umgebungsgestaltung	1 Das Hochbaureferat ist zuständig für die Baukontrollen. 2 Die Bauherrschaft hat mit Meldekarten dem Hochbaureferat rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden: a) Die Errichtung des Schnurgerüsts 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 Bezugstermins; g) Die Umgebungsgestaltung.	<i>Abs. 1 nBauO: Regelung der Zuständigkeit für Baukontrolle</i> <i>Abs. 2 nBauO: «Schriftliche Kontrolle» der Bauherrschaft per Meldekarten</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen sowie ein Protokoll der Dichtigkeitsprüfung der Kanalisation einzureichen.	
Art. 5 Fachberater	Art. 8 Gebührenpflicht	
1 Der Gemeinderat kann bei Bedarf Fachberater beiziehen. 2 Werden Fachberater zur Begutachtung von Baugesuchen beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten von den beteiligten Parteien zu gleichen Teilen zu tragen.	1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühren legt der Gemeinderat in einem separaten Reglement fest. 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.	<i>Neu ist nur noch Gesuchsteller/in für Drittkosten aufzukommen</i>
	II. Planungsinstrumente	
Art. 19 Planungsinstrumente	Art. 9 Kommunale Planung	
Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch: – Bauordnung – Zonenplan – Bau- und übrige Strassenlinien sowie Waldabstandslinien – Quartierpläne	1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes sowie den Strassenrichtplan. 2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Grenzbereinigungen, Landumlegungspläne und Planungszonen. 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 grundeigentümerverbindlich fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen). 2 Den Grundnutzungszone werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.	<i>Abs. 1: Den jeweiligen Zonen sind die zulässigen Nutzungen zuzuordnen → Funktion der Zone</i> <i>Abs. 2-4: Generelles zum Inhalt des Zonenplans</i> <i>Abs. 6: Gemäss Art. 11 Abs. 4 BauG</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen Festlegungen und objektbezogenen Festlegungen. 4 Der Zonenplan gibt Hinweise und Informationen über Wald, Hecken und Feldgehölze, Gemeinde- und Baugebietsgrenzen sowie Bachverläufe. 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 Einwendungsverfahren beschlossen werden.	
Art. 38 Der private Quartierplan	Art. 11 Quartierpläne	
Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind vom Gemeinderat zu beschliessen. Sie sind nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne und bedürfen auch der Genehmigung durch das Baudepartement.	1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. 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. 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;	<i>Neuformulierung und Präzisierung zum Verfahren bei Quartierplänen</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)									
	f) Abfallentsorgung.										
Art. 39 Verdichtete Bauweise											
1 In der Zone WA und WB ist ein verdichtetes Bauen aufgrund der Regelbauweise zugelassen. 2 Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens bei gleichzeitiger Erzielung einer hohen Wohnqualität. 3 Die verdichtete Bauweise hat folgende Forderungen zu erfüllen, welche durch die Bauherrschaft nachzuweisen sind: a) halboffene und geschlossene Bauweise für zusammenhängende Gebäudegruppen. Bei halboffener Bauweise müssen benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Die Reihe muss mindestens 3 Hauptbauten umfassen. b) Die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen. Eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität der Bauten und Freiflächen muss erreicht werden, c) Durch die Autoabstellflächen darf weder die Qualität der Siedlung noch deren Umgebung beeinträchtigt werden. d) Die Energie ist optimal zu nutzen. Die Bauten müssen den MINERGIE-Baustandard erfüllen. e) Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsanlagen. 4 Die Gebäudegruppe hat mindestens 6 Wohneinheiten zu umfassen. 5 Höchst- und Mindestmasse bei verdichteter Bauweise: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Ausnutzungsziffer</th><th>Gebäudelänge</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA</td><td>höchstens 0.45 mindestens 0.40</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>WB</td><td>höchstens 0.60 mindestens 0.55</td><td>frei</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Ausnutzungsziffer	Gebäudelänge	WA	höchstens 0.45 mindestens 0.40	frei	WB	höchstens 0.60 mindestens 0.55	frei		<i>Die verdichtete Bauweise ist neu im Rahmen von Quartierplänen möglich (vgl. Art. 24 Überbauungsmasse).</i>
Zone	Ausnutzungsziffer	Gebäudelänge									
WA	höchstens 0.45 mindestens 0.40	frei									
WB	höchstens 0.60 mindestens 0.55	frei									

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
6 Der Gebäudeabstand innerhalb einer solchen Überbauung darf bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.		
II Definition der Grundmasse	III. Allgemeine Bauvorschriften	
Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 12 Definitionen und Messweisen	<i>im BauG, nBauO und Anhang zur BauO geregelt</i>
1 Der Grenzabstand wird senkrecht zur Fassade gemessen. Der grosse Grenzabstand ist vor der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Fassade einzuhalten. Auf den übrigen Seiten gilt der kleine Grenzabstand. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes. 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben besondere Quartierplanvorschriften. Von Nebenbauten ist kein Gebäudeabstand einzuhalten. 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. 4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden. 5 Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten der Bauordnung errichtet wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand gewahrt ist. 6 Beträgt die Gebäudelänge in der Wohnzone WA mehr als 15 m bzw. in der Wohnzone WB mehr als 20 m, so ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge zu vergrössern. Nebenbauten gemäss Art. 11 werden bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlages nicht berücksichtigt.	Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang zusammengestellt.	<i>Definition, Begriffe und Messweisen gemäss IVHB anzuwenden (Anhang der Bauordnung)</i> <i>Grenzabstand in Anhang 1 Kapitel 7 ff.</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
7 Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt. Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen.		
Art. 10 Vorspringende Gebäudeteile		<i>Im BauG abschliessend geregelt. Siehe Anhang 1 Kap. 3 ff.</i>
1 Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.5 m ab äusserster Gebäudeflucht gemessen zulässig. 2 Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten bis zu einer Ausladung von 1.5 m, wie Erker und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen. 3 Der baugesetzliche Mindestgrenzabstand von 2.5 m ist in allen Fällen einzuhalten. 4 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes über Ausladungen bei Baulinien (Art. 16 Abs. 2 und 3 BauG).		
Art. 11 Nebenbauten		<i>Im BauG abschliessend geregelt. Neu als Klein- und Anbauten definiert</i>
1 Nebenbauten sind unbewohnte Gebäudeteile wie Garagen, Gerätehäuschen, Pergolen u. dgl. Sie dürfen eine Gebäudegrundfläche bis 50 m², eine Gebäudehöhe bis 3.5 m und eine Firsthöhe bis 5 m aufweisen. 2 Gegen Nachbargrundstücke ist der baugesetzliche Mindestgrenzabstand von 2.5 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Gemeinderates kann dieser Abstand im Einverständnis der beteiligten Grundeigentümer reduziert werden; bei Reduktion eines solchen Abstandes zu einem Gebäude gilt die Kleinbaute		

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
dann als Anbaute und zählt einschliesslich des Abstandes zur Gebäudelänge.		
Art. 12 Tiefbauten		<i>Im BauG abschliessend geregelt Im Anhang in Kapitel 2.5 «Unterniveaubauten»</i>
Höhe und Abstände Tiefbauten dürfen das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.5 m überragen. Sie dürfen mit Zustimmung des Gemeinderates bis auf 2.5 m und mit Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze erstellt werden, vorbehältlich von Baulinien und Mindestabstand von öffentlichem Grund.		
Art. 13 Baudichte (Ausnützungsziffer)		<i>Vgl. Anhang 1 Kapitel 8.1a+b</i>
1 In den Wohnzonen WA und WB wird die Baudichte durch die Ausnützungsziffer festgelegt. 2 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche (GF) und der anrechenbaren Landfläche. 3 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die für den dauernden Aufenthalt zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet sind. Dazu gehören auch Bastel-, Hobby- und Wellnessräume sowie beheizte Wintergärten. Nicht anrechenbar sind: - Querschnitte der Aussenwände; - Ausgebaute Flächen in Dachgeschossen mit einer Raumhöhe von weniger als 1.2 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		

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
- offene Balkone, offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen 4 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. 5 Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m² vergrössert werden. 6 Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen durch Ausnutzungsübertragungen 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. 7 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.		
Art. 14 Geschosszahl		<i>Im BauG abschliessend geregelt Vgl. Anhang Kapitel 6</i>
1 Vollgeschosse sind Stockwerke, die ganz über dem gewachsenen Boden und unter dem Dachgeschoss liegen. 2 Untergeschosse, die das gewachsene Terrain in ebenem Gelände um mehr als 0.8 m, in geneigtem Gelände talseitig um mehr als 1.4 m übersteigen, gelten als Vollgeschosse. 3 Als Dachgeschosse gelten Stockwerke, die einen Kniestock von maximal 0.8 m Höhe aufweisen. Attikageschosse gelten ebenfalls als Dachgeschosse, wenn sie an den beiden längeren Gebäudeseiten um mindestens 2 m von den Fassadenfluchten der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt sind.		

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Art. 15 Gebäudehöhe, Firsthöhe		<i>Im BauG abschliessend geregelt Vgl. Anhang Kapitel 5</i>
1 Als Gebäudehöhe gilt bei Schrägdächern die Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassade und dem gewachsenen Terrain. Bei anderen Dachformen ergibt sich die Schnittlinie mit der Fassade durch eine unter 45° Neigung an die Dachfläche gelegte fiktive Ebene. 2 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem gewachsenen Terrain. 3 Bei gestaffelten Bauten wird die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.		
Art. 16 Gebäudelänge		<i>Im BauG abschliessend geregelt Vgl. Anhang Kapitel 4</i>
1 Als massgebliche Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechteckes, welche die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste Gebäudeumfassung umschreibt. 2 Nebenbauten sind anzurechnen, wenn sie mit einem Hauptgebäude zusammengebaut sind. 3 Oberirdische Vorsprünge, offene und überdeckte Hauseingänge, Dachvorsprünge, Erker sowie Balkone und Laubengänge werden an die grösste Gebäudeumfassung angerechnet, sofern ihre Ausladung 1.5 m übersteigt.		
	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),	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	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. 7 Grundsatz	Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt	
1 Der Gestaltungsgrundsatz für Bauten, Anlagen und Umschwung richtet sich nach den Bestimmungen des BauG. 2 Die Farbgebung der Fassaden und der Dächer ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.	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. 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. 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.	<i>Definieren des Begriffes «befriedigende Gesamtwirkung» zur Wahrung des baukulturellen Erbes</i>
	Art. 15 Flachdächer	
	Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.	<i>Ökologische Ausgleichsfläche</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.	
	Art. 16 Aussenantennen	
	In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.	<i>Schutz des Ortsbildes</i>
Art. 8 Terrainveränderungen	Art. 17 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen	
1 Das gestaltete Terrain ist auf das gewachsene Terrain abzustimmen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie sich ortsbaulich und landschaftlich gut einordnen. 2 Abgrabungen des gewachsenen Terrains dürfen höchstens den halben Gebäudeumfang betreffen und sind bis zu folgenden Höhen zulässig: - Dorfkernzone 1.0 m - Wohnzonen / Zone für öffentliche Bauten 1.5 m 3 Von den Beschränkungen gemäss Abs. 1 und 2 ausgenommen sind Garagezufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 7 m sowie Keller-, Haus- und Gartenzugänge. Bei Doppelreihenfamilienhäusern gilt die erwähnte Gesamtbreite je Hausteil. 4 Aufschüttungen sind zulässig bis maximal: - Dorfkernzone 1.0 m - Wohnzonen / Zone für öffentliche Bauten 1.5 m 5 Bei überbauten Grundstücken gilt der Verlauf des natürlichen Bodens, der vor der Überbauung bestanden hat, als gewachsenes Terrain. Wenn der ursprüngliche Terrainverlauf nicht mehr einwandfrei festgestellt werden kann, ist er anhand der Gegebenheiten zu rekonstruieren.	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. 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 2 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB. 3 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten. 4 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen.	<i>Erhöhungen der Masse um 0.3 m (Wohnzonen) für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen; In Stetten befinden sich die meisten Bauparzellen an Hanglagen; Dadurch wird eine moderate Geländeanpassung bei guter Einpassung ermöglicht</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)															
6 Strassenbauten sind von den vorstehenden Abgrabungs- und Aufschüttungsbestimmungen ausgenommen.																	
Art. 18 Kinderspielplätze	Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen																
Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen ab 6 Wohneinheiten sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen. Die Spielflächen haben mindestens 1/20 der gesamten Geschossfläche zu betragen.	Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen.	Vgl. Art. 37 BauG															
Art. 17 Abstellplätze	Art. 19 Parkplätze																
1 Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach folgenden Bedarfswerten bereitzustellen. Nutzung: Bewohner und Beschäftigte: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th><th>Bewohner und Beschäftigte:</th><th>Besucher und Kunden</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnungen</td><td>1 PP pro 80 m2 GF, mindestens aber 1 PP pro Wohnung</td><td>1 PP pro 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</td></tr> <tr> <td>Büros, Dienstleistungen</td><td>1 PP pro 80 m2 GF</td><td>1 PP pro 120 m2 GF</td></tr> <tr> <td>Gewerbebetriebe</td><td>1 PP pro 120 m2 GF</td><td>1 PP pro 120 m2 GF</td></tr> <tr> <td>Restaurants</td><td>1 PP pro 50 Sitzplätze</td><td>1 PP pro 5 Sitzplätze</td></tr> </tbody> </table> GF = anrechenbare Geschossfläche 2 Bei anderen Nutzungen richtet sich die Anzahl zu erstellender Abstellplätze nach den Normen des VSS oder nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. 3 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt	Nutzung	Bewohner und Beschäftigte:	Besucher und Kunden	Wohnungen	1 PP pro 80 m2 GF, mindestens aber 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Büros, Dienstleistungen	1 PP pro 80 m2 GF	1 PP pro 120 m2 GF	Gewerbebetriebe	1 PP pro 120 m2 GF	1 PP pro 120 m2 GF	Restaurants	1 PP pro 50 Sitzplätze	1 PP pro 5 Sitzplätze	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 gelten die Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). 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. 4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder, Motorfahräder sowie Kinderwagen und dergleichen	NBauO: Klare Definition der zu erstellenden Parkplätzen
Nutzung	Bewohner und Beschäftigte:	Besucher und Kunden															
Wohnungen	1 PP pro 80 m2 GF, mindestens aber 1 PP pro Wohnung	1 PP pro 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern															
Büros, Dienstleistungen	1 PP pro 80 m2 GF	1 PP pro 120 m2 GF															
Gewerbebetriebe	1 PP pro 120 m2 GF	1 PP pro 120 m2 GF															
Restaurants	1 PP pro 50 Sitzplätze	1 PP pro 5 Sitzplätze															

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.	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	
	Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.	<i>Bestandesgarantie gemäss Art. 48 ff. BauG</i>
	Art. 21 Erschliessung und Beiträge	
1 Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt. 2 Die Gemeinde übernimmt die Aufsicht und Koordination für die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Wie EKS, Gemeinschaftsantenne usw.). 3 Das Verfahren zur Rückerstattung der Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Erschliessungsverordnung, soweit eine Beitragsverordnung nichts anderes vorsieht. 4 Zuständig für die Bewilligung der vorzeitigen Erschliessung ist der Gemeinderat.	1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der Beitragsverordnung geregelt. 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.	<i>Kommunale Beitragsverordnung: Verordnung über die Beiträge der Grundeigentümer an öffentliche Erschliessungsanlagen auf dem Gemeindegebiet</i>
	IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften	
Art. 20 Zonenarten	Art. 22 Zonen- und Nutzungsvorschriften	<i>Gemäss Datenmodell des Kantons Schaffhausen</i>
1 Das Gebiet der Gemeinde wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:	Das Gebiet der Gemeinde Stetten wird folgenden Nutzungen zugewiesen:	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
a) Bauzonen – Dorfkernzone – Wohnzone mit geringer Ausnützung – Wohnzone mit höherer Ausnützung – Zone für öffentliche Bauten, Anlagen, Grünflächen b) Landwirtschaftszone c) Schutzzonen – - Naturschutzzone – - Gewässer d) Weitere Zonen – Freihaltezone – Verkehrsflächen e) Nutzungsüberlagerungen – Archäologische Fundstellen – Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume – Naturobjekte – Landschaftsschutzzone – Umgebungsschutzzone – Reservezone f) Weitere Informationen – Wald 2 Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im rechtsgültigen Original - Zonenplan Massstab 1:5000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt in der	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 Linienbezogene Festlegungen - Gewässerabstandslinie Schutzobjekte - Schützenswerte Baute von kommunaler Bedeutung B - Naturobjekt kommunal Nok	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)																																																																																																																											
	Orientierungsinhalte - Waldgrenze nach statischem Waldbegriff - Hecke, Feldgehölz - Quartierplan rechtsgültig HFg Qur Hinweise und Informationen - Gemeindegrenze - Baugebietsgrenze - Bachverlauf offen - Bachverlauf eingedolt																																																																																																																												
Art. 21 Höchst- und Mindestmasse	Art. 23 Überbauungsmasse	Anpassung an neue Messweise																																																																																																																											
Art. 21 Höchst- und Mindestmasse <table><tr><th></th><th>Zahl der Vollgeschosse</th><th>Dachgeschoss</th><th>Untergeschosse</th><th>Gebäudehöhe</th><th>Firsthöhe</th><th>Gebäuelänge</th><th>Grosser Grenzabstand</th><th>Kleiner Grenzabstand</th><th>Ausnutzungsziffer</th><th>Mehrlängenzuschlag</th><th>Immissionsmass</th><th>Empfindlichkeitsstufe LSV</th></tr><tr><th></th><th>max.</th><th>max.</th><th>max.</th><th>max.</th><th>max.</th><th>max.</th><th>min.</th><th>max.</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr><tr><td>D Dorfkernzone</td><td>3²</td><td>1</td><td>1</td><td>8.5 m</td><td>15 m</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>mässig störend</td><td>III</td></tr><tr><td>WA Wohnzone mit geringer Ausnutzung</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td>6.5 m³</td><td>9.5 m</td><td>25 m</td><td>8 m</td><td>4 m</td><td>0.40¹</td><td>1/4 ab 15 m</td><td>nicht störend</td><td>II</td></tr><tr><td>WB Wohnzone mit höherer Ausnutzung</td><td>3</td><td>1</td><td>1</td><td>9.5 m³</td><td>13 m</td><td>30 m</td><td>8 m</td><td>5 m</td><td>0.55¹</td><td>1/4 ab 20 m</td><td>nicht störend</td><td>II</td></tr><tr><td>ÖBA Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>nicht⁴ störend mässig störend</td><td>II⁴ III</td></tr></table> ¹ Reihenbauweise und Verdichtung siehe Art. 39 ² das dritte Geschoss darf nur im Dachgeschoss ausgebaut werden, wobei die Kniestockhöhe mehr als 0.8 m betragen darf ³ Bei Pultdächern darf auf einer Gebäuseite die festgelegte Gebäudehöhe um maximal 1.0 m erhöht werden. ⁴ Die Schulanlage wird der ES II und der Schiessstand der ES III zugeteilt		Zahl der Vollgeschosse	Dachgeschoss	Untergeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grosser Grenzabstand	Kleiner Grenzabstand	Ausnutzungsziffer	Mehrlängenzuschlag	Immissionsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV		max.	max.	max.	max.	max.	max.	min.	max.					D Dorfkernzone	3 ²	1	1	8.5 m	15 m	-	-	-	-	-	mässig störend	III	WA Wohnzone mit geringer Ausnutzung	2	1	1	6.5 m ³	9.5 m	25 m	8 m	4 m	0.40 ¹	1/4 ab 15 m	nicht störend	II	WB Wohnzone mit höherer Ausnutzung	3	1	1	9.5 m ³	13 m	30 m	8 m	5 m	0.55 ¹	1/4 ab 20 m	nicht störend	II	ÖBA Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht ⁴ störend mässig störend	II ⁴ III	Für die einzelnen Zonen gelten in der Regelbauweise folgende Überbauungsmasse: <table><tr><th></th><th>K</th><th>W2</th><th>W3</th><th>ZöBA</th></tr><tr><td>Grosser Grenzabstand min.</td><td>-</td><td>8.0m</td><td>8.0m</td><td>a)</td></tr><tr><td>Kleiner Grenzabstand min.</td><td>-</td><td>4.0m</td><td>5.0m</td><td>a)</td></tr><tr><td>Gebäuelänge max.</td><td>-</td><td>25.0m</td><td>30.0m</td><td>-</td></tr><tr><td>Ausnutzungsziffer max.</td><td>-</td><td>0.40</td><td>0.55</td><td>-</td></tr><tr><td>Mehrlängenzuschlag ab</td><td>-</td><td>15.0m</td><td>20.0m</td><td>-</td></tr><tr><td>Vollgeschosse</td><td>3 b)</td><td>2</td><td>3</td><td>-</td></tr><tr><td>Traufseitige Fassadenhöhe max.</td><td>8.5m</td><td>6.5 m</td><td>9.5m</td><td>-</td></tr><tr><td>Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>		K	W2	W3	ZöBA	Grosser Grenzabstand min.	-	8.0m	8.0m	a)	Kleiner Grenzabstand min.	-	4.0m	5.0m	a)	Gebäuelänge max.	-	25.0m	30.0m	-	Ausnutzungsziffer max.	-	0.40	0.55	-	Mehrlängenzuschlag ab	-	15.0m	20.0m	-	Vollgeschosse	3 b)	2	3	-	Traufseitige Fassadenhöhe max.	8.5m	6.5 m	9.5m	-	Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max.					Weiterführende Erklärungen vgl. Planungsbericht
	Zahl der Vollgeschosse	Dachgeschoss	Untergeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grosser Grenzabstand	Kleiner Grenzabstand	Ausnutzungsziffer	Mehrlängenzuschlag	Immissionsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV																																																																																																																	
	max.	max.	max.	max.	max.	max.	min.	max.																																																																																																																					
D Dorfkernzone	3 ²	1	1	8.5 m	15 m	-	-	-	-	-	mässig störend	III																																																																																																																	
WA Wohnzone mit geringer Ausnutzung	2	1	1	6.5 m ³	9.5 m	25 m	8 m	4 m	0.40 ¹	1/4 ab 15 m	nicht störend	II																																																																																																																	
WB Wohnzone mit höherer Ausnutzung	3	1	1	9.5 m ³	13 m	30 m	8 m	5 m	0.55 ¹	1/4 ab 20 m	nicht störend	II																																																																																																																	
ÖBA Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	nicht ⁴ störend mässig störend	II ⁴ III																																																																																																																	
	K	W2	W3	ZöBA																																																																																																																									
Grosser Grenzabstand min.	-	8.0m	8.0m	a)																																																																																																																									
Kleiner Grenzabstand min.	-	4.0m	5.0m	a)																																																																																																																									
Gebäuelänge max.	-	25.0m	30.0m	-																																																																																																																									
Ausnutzungsziffer max.	-	0.40	0.55	-																																																																																																																									
Mehrlängenzuschlag ab	-	15.0m	20.0m	-																																																																																																																									
Vollgeschosse	3 b)	2	3	-																																																																																																																									
Traufseitige Fassadenhöhe max.	8.5m	6.5 m	9.5m	-																																																																																																																									
Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max.																																																																																																																													

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)					Bemerkungen (unverbindlich)														
	Gesamthöhe max.	15.0m	9.5	13.0m	-															
	Gesamthöhe für Flachdachbauten max.	-	6.5 m	9.5 m	-															
	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:																			
	<table><tr><td></td><td>K</td><td>W2</td><td>W3</td></tr><tr><td>Gebäudelänge max</td><td>frei</td><td>frei</td><td>frei</td></tr><tr><td>Gebäudeabstand</td><td></td><td>Min. 3.0 m</td><td>Min. 3.0 m</td></tr><tr><td>Ausnützungsziffer max.</td><td>-</td><td>0.45</td><td>0.60</td></tr></table>							K	W2	W3	Gebäudelänge max	frei	frei	frei	Gebäudeabstand		Min. 3.0 m	Min. 3.0 m	Ausnützungsziffer max.	-
	K	W2	W3																	
Gebäudelänge max	frei	frei	frei																	
Gebäudeabstand		Min. 3.0 m	Min. 3.0 m																	
Ausnützungsziffer max.	-	0.45	0.60																	
	1. Grundnutzungszonen des Baugebietes																			
Art. 23 Wohnzonen	Art. 24 Wohnzonen W2 und W3																			
1 Gestattet sind Wohnbauten, einzelne Ladengeschäfte, Kleingewerbe und kleine Bürobetriebe, deren Betrieb die Wohnverhältnisse der Umgebung nicht beeinträchtigen sowie öffentliche Bauten. 2 Dachaufbauten sind möglichst in der unteren Dachhälfte anzuordnen und dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.	1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig. 2 In der Wohnzone W2 sind nur Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen. Es ist nur die offene Bauweise zulässig. 3 In der Wohnzone W3 sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen. 4 Zugelassen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdächer.					Neue Bezeichnung aufgrund erstrebenswerter Harmonisierung gemäss kantonalem Datenmodell; Auflistung der zugelassenen Dachformen														

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	5 Dachaufbauten sind möglichst in der unteren Dachhälfte anzuordnen und dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen.	
Art. 40 Terrassenhäuser		
1 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone WA zulässig. 2 Terrassenhäuser dürfen maximal vier Stufen mit Voll-, Dach- oder Untergeschossen umfassen.	6 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W2 zulässig. Diese dürfen maximal vier Stufen mit Voll-, Dach- oder Untergeschossen umfassen.	
Art. 22 Dorfkernzone	Art. 25 Dorfkernzone K	
1 In der Dorfkernzone wird die Erhaltung und zweckdienliche Erneuerung des alten Dorfkerns angestrebt. 2 Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige, sorgfältig abgewogene Gründe oder Untersuchungen dagegen sprechen, ohne den Abbruch von wichtigen Bauten, Häusergruppen oder Strassenzeilen zu erreichen. 3 Die allgemein geltenden Höchst- und Mindestmasse können im Einzelfall vom Gemeinderat abgeändert werden, wenn dadurch eine bessere Einpassung ins Ortsbild erzielt wird und keine gewichtigen öffentlichen Interessen sowie keine überwiegende nachbarliche Interessen verletzt sind. 4 In der Dorkernzone sind Wohnbauten, Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Ladengeschäfte und Gaststätten zugelassen. 5 Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn das Gewerbe im Gebäudeinnern betrieben wird. Kehlgeschosse dürfen nur soweit ausgebaut werden, als sie von der Giebelseite her ausreichend belichtet und belüftet werden können. 6 Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen,	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. 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. 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. 4 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen Dachneigung (min. 35°, max. 45°) gestattet. Sie sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegel oder anderem	<i>Neue Gliederung mit meist marginalen Anpassungen (vgl. Planungsbericht)</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
die sich in ihrer Erscheinung und Farbgebung nicht in das Ortsbild einfügen oder die Einheitlichkeit der Siedlung nicht wahren, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. 7 Für die Einordnung in das Dorf-, Quartier- und Strassenbild massgebend sind die Gestaltung und Anordnung folgender Elemente: – Stellung und Form des Gebäudes; – Gliederung der Aussenflächen (Fassaden und Dach), Material und Farbwahl. Dabei sind Sockelgeschoss, Dachrand, Balkone, Erker und Dachaufbauten von besonderer Bedeutung; – Eingänge, Ein- und Ausfahrten; – Aussenraum, insbesondere die Begrenzung gegenüber dem Strassenraum, die Bepflanzung, Begrünung, Platzbefestigung 8 Verputz und Bemalung sind in einer für das Ortsbild charakteristischen Art zu gestalten. 9 Fenster und Türen sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen. 10 Es sind nur mit Ziegeln, vorzugsweise mit Biberschwanzziegeln, eingedeckte Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° gestattet. 11 Dachaufbauten sind in der Regel 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 die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge betragen und nicht massiert angeordnet werden. Dachaufbauten müssen in Form, Lage und Grösse in einer ausgewogenen Proportion zum Hauptdach stehen.	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 negativbeeinträchtigen, andere Dachformen zulässig. 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. 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. 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. 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.	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
12 Es sind nur überdachte Dacheinschnitte zulässig. Die Überdachung ist als Giebellukarne oder Schleppgaube auszubilden und wie das Hauptdach einzudecken. 13 Einzelne Dachflächenfenster sind bis 10% der bewohnten Bodenfläche im Dachgeschoss zulässig. Mindestens aber 1.5 m² wobei die Maximalgrösse pro Dachflächenfenster 1.0 m² Glaslichtfläche nicht überschreiten darf. 14 Siloanlagen, Wintergärten, Sonnenkollektoren, andere passive Energieträger, Empfangsanlagen etc. müssen sich gestalterisch gut eingliedern.		
Art. 24 Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	
In der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen sind Nutzungen zu öffentlichen Zwecken im Sinne des Baugesetzes zulässig.	1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben. 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. 28 Freihaltezone	Art. 27 Freihaltezone FR	
In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden.	1 Die Freihaltezone dient der langfristigen Sicherung des Freiraums „Häädili“. 2 In dieser Zone sind keine Bauten und Anlagen gestattet.	
	Art. 28 Strassenzone Str	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	1 Die Strassenzone umfasst insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.	
	2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	
Art. 25 Landwirtschaftszone	Art. 29 Landwirtschaftszone LW	
In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. Für Wohnbauten sind mit Ausnahme der Ausnützungsziffer die Bestimmungen der Wohnzone mit geringer Ausnützung WA massgebend. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.	1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. 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) 3 Der minimale Grenzabstand für Ökonomiegebäude und Silobauten beträgt 8.0m. 4 Für die maximal zulässige Höhe von Mobilfunkantennen entscheidet das Baudepartement unter Berücksichtigung sämtlicher öffentlicher Interessen.	
Art. 26 Naturschutzzone	Art. 30 Naturschutzzone übergeordnet Nü	
1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Weitergehende, auf den spezifischen Zweck abgestimmte Bestimmungen	1 Die Naturschutzzone übergeordnet bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Weitergehende, auf den spezifischen Zweck	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
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	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. 27 Gewässer	Art. 31 Gewässer und Gewässerräume G	
Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzone im Sinne von Art. 17 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Bäche dürfen nicht eingedeckt und deren Ufer nicht unnatürlich verbaut werden.	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. 2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. 3 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. 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. 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	<i>Ergänzung gemäss kantonalen Vorgaben.</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen. 6 Revitalisierungen sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen.	
Art. 29 Verkehrsflächen	Art. 32 Strassenareal StrA	
Als Verkehrsflächen sind Strassen, Wege und Plätze bezeichnet.	1 Die Verkehrsflächen 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. 36 Wald	Art. 33 Wald W	
1 Der Begriff des Waldes wird im Bundesgesetz über den Wald umschrieben. Die im Zonenplan eingezeichneten Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich. 2 Wo keine Baulinien bestehen, gilt innerhalb der Bauzonen ein minimaler Waldabstand von 10 m.	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 mit Ausnahme der statischen Waldgrenzen nur informativen Charakter.	
	3. Überlagernde Zonen	
Art. 34 Umgebungsschutzzone	Art. 34 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS	
1 In der Umgebungsschutzzone sind Neu- und Umbauten sorgfältig an das alte Dorfbild anzugliedern. Bauten sind insbesondere bezüglich Stellung, Form und Materialien sorgfältig zu gestalten. 2 Der Gemeinderat kann Auflagen erlassen und Projekte zur Überarbeitung zurückweisen.	1 Die Dorfkernzone (K) sowie Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), der Freihaltezone, der Wohnzone W2 und Landwirtschaftszone gelten als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG-SH). 2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	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	
	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. 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen. 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt. 4 Im Wald werden in den Waldwirtschaftsplänen die Schutzziele aufgenommen und berücksichtigt. 5 Die Grundnutzung ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht widerspricht.	<i>Ergänzung und Präzisierung</i>
Art. 33 Landschaftsschutzzone	Art. 36 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS	
1 In der Landschaftsschutzzone gelegene Gebiete sind in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart dauernd zu erhalten. 2 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, sofern das Schutzziel nicht beeinträchtigt wird. Neue Bauten und Anlagen dürfen innerhalb der Schutzzone nicht errichtet werden. 3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden etc, sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen usw. dürfen nicht zerstört und Waldränder nicht begradigt werden.	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.	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	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. 28 Freihaltezone	Art. 37 Überlagernde Freihaltezone UFr	
In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden.	In der überlagernden Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden.	
Art. 30 Archäologische Fundstellen	Art. 38 Überlagernde archäologische Schutzzone AS	
Die archäologischen Fundstellen sind vorgängig ihrer Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art, innerhalb dieser Zone der Kantonsarchäologie frühzeitig anzuzeigen.	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. 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind melde- und allenfalls bewilligungspflichtig. Sie sind durch den Gemeinderat der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden. 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).	<i>„Archäologische Fundstellen“ ist lediglich ein kommunaler Begriff, bzw. in der amtlichen Vermessung sind diese Zonen bereits den archäologischen Schutzzonen zugewiesen.</i>
	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.	<i>Im bisherigen Zonenplan nicht definiert</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	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. 36 Reservezone	Art. 40 Überlagernde Reservezone URES	
Die Reservezone bezeichnet Gebiete für eine allfällige Ausdehnung des Baugebietes. Bis zu einer Einzonung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Neue landwirtschaftliche Bauten dürfen jedoch nicht erstellt werden.	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.	<i>Weitere Erläuterungen im Planungsbericht</i>
	Art. 41 Naturgefahrenzone NGZ (G1-G4)	
	1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. 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. 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.	<i>Behandlung im Planungsbericht</i>

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	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. 5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art.48 f.). 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. 32 Naturobjekte	Art. 42 Naturobjekt kommunal NOk	
1 Als Naturobjekte werden Landschafts-Elemente bezeichnet, die einen umfassenden Schutz erfordern. 2 Der Gemeinderat stellt schutzwürdige Naturobjekte nach Massgabe des Natur- und Heimatschutzgesetzes unter Schutz.	Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem kantonalen Recht (siehe kant. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG-SH).	<i>Siehe Erläuterungen im Planungsbericht</i>
Art. 44 Vereinfachtes Verfahren		
Der Gemeinderat kann kleinere Änderungen des Zonenplanes im vereinfachten Verfahren beschliessen (Art. 11 Abs. 4 BauG). Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.		<i>Neu nun unter Art. 5 Abs. 5 und Art. 10 Abs. 6 geregelt</i>
	5. Orientierungsinhalte	
	Art. 43 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	
	Die Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Art. 31 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume	Art. 44 Hecke, Feldgehölz HFg	
1 Ausserhalb der Bauzone bestehende Hochstamm-Obstgärten, Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. 2 Hecken und Feldgehölze können - soweit sie nicht als Wald gelten - periodisch massvoll und in Etappen zurückgeschnitten werden.	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	
	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	
	Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	
Art. 45 Strafbestimmungen	Art. 48 Sanktionen	
Übertretungen dieser Bauordnung werden gemäss Baugesetz geahndet.	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	

Bauordnung 2006 (aBauO)	Entwurf Bauordnung 2019 (nBauO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.	
	Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.	
Art. 46 Schlussbestimmungen	Art. 48 Inkrafttreten	
1 Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 3. Juni 1994, werden aufgehoben.	1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 14. Februar 2006, werden aufgehoben.	