



Bauordnung

der Gemeinde Stetten

vom 14. Februar 2006

Stand vom
11. Mai 2021

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.....	15
3. ÜBERLAGERnde ZONEN.....	16
4. SCHUTZOBJEKTE	19
5. ORIENTIERUNGSINHALTE	20
6. HINWEISE UND INFORMATIONEN.....	20
V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	21
Anhang I: Gesetzliche Grundlagen	23
Anhang 2: Bewilligungspflicht	24
Anhang 3: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen	26
Anhang 4: Stichwortverzeichnis	46

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 ¹⁾

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 ¹⁾

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 ¹⁾

Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Stetten.

Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren ^{1) 2)}

Baubewilligungspflicht

- 1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 ff. des kantonalen Baugesetzes. Sowohl Massnahmen nach Art. 54 BauG als auch Massnahmen nach Art. 7b und Art. 8b NHG-SH bedürfen einer Bewilligung. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG-SH, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen. Das Rekursrecht richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung.
- 2 Die genannten Artikel können dem Anhang entnommen werden. Da sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet, sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte massgebend.
- 3 Bei öffentlichen Bauten gilt das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren nur soweit, als die einschlägigen Gesetze nichts anderes vorschreiben.

- 4 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes bei Hauptbauten.

Art. 5 Zuständige Behörde ¹⁾

- | | |
|--------------------------------|--|
| <i>Zuständige Behörde</i> | 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. |
| <i>Einreichung</i> | 2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58). |
| <i>Prüfungsstelle</i> | 3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Hochbaureferat oder durch eine vom Gemeinderat bestimmte externe Bauverwaltung. |
| <i>Baukommission</i> | 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. |
| <i>Vereinfachtes Verfahren</i> | 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 ¹⁾

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <i>Rechtsmittelbelehrung</i> | 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. |
| <i>Einsprache</i> | 2 Baurechtliche Entscheide des Hochbaureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden. |
| <i>Rekurs</i> | 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. |
| <i>Privatrechtliche Einsprachen</i> | 4 Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben. |

Art. 7 Baukontrollen ¹⁾

- | | |
|---------------------|--|
| <i>Baukontrolle</i> | 1 Das Hochbaureferat ist zuständig für die Baukontrollen. |
| <i>Meldewesen</i> | 2 Die Bauherrschaft hat mit Meldekarten dem Hochbaureferat rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden: <ul style="list-style-type: none">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.
- 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 ¹⁾**
- 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 ¹⁾**
- 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 ¹⁾**
- Geltungsbereich* 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung grundeigentümergebunden 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 ¹⁾

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 dem 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. ²⁾

Kriterien

- 3 Mit Quartierplänen werden besondere situations- und objekt-spezifische 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 ¹⁾

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

Art. 13 Stand der Technik ¹⁾

- | | |
|----------------------------|---|
| <i>Stand der Technik</i> | 1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen. |
| <i>Brandschutz</i> | 2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung. |
| <i>Normen, Richtlinien</i> | 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 ¹⁾

- | | |
|-------------------|--|
| <i>Gestaltung</i> | 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. |
| <i>Kriterien</i> | 2 Zur Beurteilung einer befriedigenden Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich: <ul style="list-style-type: none">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. |
| <i>Unterhalt</i> | 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 ¹⁾

- | | |
|----------------------------|---|
| <i>Extensive Begrünung</i> | 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 ¹⁾
<i>Auflagen</i>	In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.
	Art. 17 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen ¹⁾
<i>Einpassung</i>	1 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. ... ²⁾
<i>Maximalmasse Terrainveränderungen</i>	Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen. Dabei gelten folgende Maximalmasse für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen: - Dorfkerzone 1.0 m - Wohnzone / Zone für öffentliche Bauten 1.8 m
<i>Weitere Gesetzgebung</i>	2 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB.
<i>Abfuhrgut</i>	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.
<i>Höhenkoten</i>	4 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen.
	Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen ¹⁾
<i>Private Spielflächen</i>	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 ¹⁾
<i>Parkplatzpflicht</i>	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.
<i>Berechnung</i>	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).
<i>Reduktion</i>	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.

*Besucherparkplätze,
Unterirdische Parkie-
rungsanlage*

- 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, 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.*

Besitzstandsgarantie

Art. 20 Altrechtliche Bauten ¹⁾

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

Beitragspflicht

Art. 21 Erschliessung und Beiträge ¹⁾

- 1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in den entsprechenden kommunalen Reglementen geregelt.
- 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

*Vorzeitige
Erschliessung*

* VSS Norm 640 065_2011 ²⁾

IV. ZONEN- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 22 Zonen- und Nutzungsvorschriften ¹⁾

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 und Gewässerräume	G
- Strassenareal	StrA
- Wald	W

Überlagernde Zonen

- Überlagernde Ortsbildschutzzone	OS
- 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 ¹⁾

Für die einzelnen Zonen gelten in der Regelbauweise folgende Überbauungsmasse:

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

- a) Entsprechend angrenzenden Zonen
- b) Das dritte Vollgeschoss befindet sich im Dachstockbereich und darf eine Kniestockhöhe von max. 1.50 m erreichen.
- c) Bei Pultdächern darf die traufseitige Fassadenhöhe um max. 1.0 m erhöht werden.
- d) 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:

Bezeichnung	Zonenarten		
	K	W2	W3
Gebäudelänge max.	frei	frei	frei
Gebäudeabstand [m]	-	min. 3.0	min. 3.0
Ausnützungsziffer max.	-	0.45	0.60

1. GRUNDNUTZUNGSZONEN DES BAUGEBIETES

Art. 24 Wohnzonen W2 und W3 ¹⁾

- | | |
|---------------------|---|
| <i>Zweck</i> | 1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig. |
| <i>Wohnzone 2</i> | 2 In der Wohnzone W2 sind nur Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen. Es ist nur die offene Bauweise zulässig. |
| <i>Wohnzone 3</i> | 3 In der Wohnzone W3 sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen. |
| <i>Zulässigkeit</i> | 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 (altrechtlich Art. 22) ²⁾

- | | |
|----------------------------------|---|
| <i>(Zweck) Grundsatz</i> | 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. |
| <i>Zulässige Nutzungen</i> | 4 In der Dorfkernzone sind Wohnbauten, Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Ladengeschäfte und Gaststätten zugelassen.
5 Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn das Gewerbe im Gebäudeinnern betrieben wird.
Kehlgewölbe dürfen nur soweit ausgebaut werden, als sie von der Giebelseite her ausreichend belichtet und belüftet werden können. |
| <i>Gestaltung im Allgemeinen</i> | 6 Bauten, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovierungen, 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
- Gestaltung der Fassaden*
- 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.
- Gestaltung der Dächer*
- 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.
- 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
- Gestaltung weiterer Bauten und Bauteile*
- 14 Siloanlagen, Wintergärten, Sonnenkollektoren, andere passive Energieträger, Empfangsanlagen etc. müssen sich gestalterisch gut eingliedern.

Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA ¹⁾

- 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, Mehrzweckhallen, 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 ¹⁾

- | | |
|----------------|--|
| <i>Zweck</i> | 1 Die Freihaltezone dient der langfristigen Sicherung des Frei-
raums „Häöldili“. |
| <i>Nutzung</i> | 2 In dieser Zone sind keine Bauten und Anlagen gestattet. |

Art. 28 Strassenzone Str ¹⁾

- | | |
|---------------|---|
| <i>Umfang</i> | 1 Die Strassenzone umfasst insbesondere die Flächen für Stras-
sen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen
Hoch- und Tiefbauten. |
| <i>Zweck</i> | 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets. |

2. GRUNDNUTZUNGSZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

Art. 29 Landwirtschaftszone LW ¹⁾

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 60.0 m

- maximale Gesamthöhe 14.0 m

c) Anlagen, insbesondere Silobauten:

- maximale Anlagehöhe 22.0 m

(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 ¹⁾

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 ¹⁾

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.

- | | |
|--------------------------------|---|
| <i>Eingedolte Bachverläufe</i> | 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. |
| <i>Unterhalt</i> | 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. |
| <i>Stehende Gewässer</i> | 5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m ² , 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. |
| <i>Revitalisierung</i> | 6 Revitalisierungen sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen. |

Art. 32 Strassenareal StrA ¹⁾

- | | |
|----------------------|--|
| <i>Umfang</i> | 1 Das Strassenareal umfasst insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. |
| <i>Rechtsquellen</i> | 2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts. |

Art. 33 Wald W ¹⁾

- | | |
|--------------------|--|
| <i>Grundsatz</i> | 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. |
| <i>Information</i> | 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat mit Ausnahme der statischen Waldgrenzen nur informativen Charakter. |

3. ÜBERLAGERENDE ZONEN

Art. 34 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensemble schutz) OS ¹⁾

- | | |
|------------------------|--|
| <i>Geltungsbereich</i> | 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). Die Massnahmen, welche einer Bewilligung nach NHG-SH bedürfen sowie die Zuständigkeit richten sich nach Art. 7 b NHG-SH. |
|------------------------|--|

Schutzziele

- 2 Für die Ortsbildschutzzone gelten folgende Schutzziele:
- Die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung.
 - Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.
 - Neu-, Umbauten und Renovationen sowie Anlagen und die Umgebungsgestaltung haben sich besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 35 Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet UNü ¹⁾

Zweck, Schutzziele

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälernte 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 ¹⁾

Zweck

- 1 Die Überlagernde 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 ¹⁾

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

Art. 38 Überlagernde archäologische Schutzzone AS ¹⁾

Zweck

- 1 Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu be-

	wahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
<i>Rechtsquellen</i>	2 Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend dem Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH)
<i>Meldepflicht</i>	3 Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.

Art. 39 Überlagernde Materialdeponiezone UMD ¹⁾

- 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⁾

- 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) ¹⁾

<i>Geltungsbereich, Definition</i>	1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.
<i>Erhebliche Gefährdung</i>	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.
<i>Mittlere Gefährdung</i>	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 Mass-

nahmen 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 Denkmalschutzobjekte ¹⁾

- 1 Denkmalschutzobjekte sind Schutzobjekte nach Art. 8 NHG-SH. Die Massnahmen, welche einer Bewilligung nach NHG-SH bedürfen sowie die entsprechenden Zuständigkeiten richten sich nach Art. 8b NHG-SH.
- 2 Für die Denkmalschutzobjekte ohne öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen gelten folgende Schutzziele:
 - Denkmalschutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden.
 - Das äussere Erscheinungsbild, die innere, prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.
 - Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern haben unter grösstmöglicher Schonung der Bausubstanz zu erfolgen.
- 3 Liegen öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen vor, definieren diese die Schutzziele für das entsprechende Denkmalschutzobjekt.
- 4 Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen können nur dann bewilligt werden, wenn sie als kulturhistorisch bedeutsame Massnahme mit den Schutzzielen vereinbar sind.
- 5 Die Denkmalschutzobjekte sind dem Zonenplan 1:2000 zu entnehmen.
- 6 Im Interesse der Denkmäler-Erhaltung können gestützt auf Art. 11 NHG-SH Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.

Art. 43 Naturobjekt kommunal NOK ¹⁾

Grundsatz

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

5. ORIENTIERUNGSIHALTE

- Waldfeststellungspläne* **Art. 44 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff ¹⁾**
Die Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.
- Grundsatz* **Art. 45 Hecke, Feldgehölz HFg ¹⁾**
Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar/ Heckenkataster. Inventarisierte Hecken sind geschützt und sachgerecht zu pflegen.
- Art. 46 Quartierplan rechtsgültig Qur ¹⁾**
Diese Überlagerung bezeichnet Gebiete, in denen ein rechtsgültiger Quartierplan besteht.

6. HINWEISE UND INFORMATIONEN

- Grundsatz* **Art. 47 Inventare nach NHG-SH ¹⁾**
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. 48 Vollzug ¹⁾
<i>Vollzug</i>	Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.
	Art. 49 Sanktionen ¹⁾
<i>Sanktionen</i>	Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.
	Art. 50 Übergangsbestimmung ¹⁾
<i>Übergangsbestimmungen</i>	Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.
	Art. 51 Inkrafttreten
<i>Inkrafttreten</i>	1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
<i>Aufhebung best. Recht</i>	2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 3. Juni 1994, werden aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 30. November 2005

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

sig. Ch. Amsler

sig. A. Ritzmann

Vom Regierungsrat genehmigt am 14. Februar 2006

Der Staatsschreiber:

sig. Dr. R. Dubach

Teilrevision Nutzungsplanung 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. August 2020

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

U. Lichtensteiger

R. Geuggis

Öffentliche Auflage vom 18. September bis 8. Oktober 2020

Vom Regierungsrat genehmigt am 11. Mai 2021

Fussnoten

- 1) Fassung gemäss Teilrevision Bauordnung 2020 vom 25. August 2020
- 2) Änderungen gemäss Regierungsratsbeschluss vom 11. Mai 2021

Anhang I: Gesetzliche Grundlagen

Verzeichnis der hauptsächlich massgebenden Gesetze und Verordnungen

Ebene	Nummer	Bezeichnung
Bund	SR 151.3	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG)
	SR 210	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)
	SR 700	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
	SR 700.1	Raumplanungsverordnung (RPV)
	SR 814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
	SR 814.011	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
	SR 814.20	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG)
	SR 814.41	Lärmschutz-Verordnung (LSV)
	SR 814.318.142.1	Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
	SR 921.0	Waldgesetz
Kanton	SHR 120.100	Gemeindegesetz
	SHR 210.100	Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches
	SHR 451.100	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen
	SHR 451.101	Verordnung über den Naturschutz
	SHR 700.100	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht im Kanton Schaffhausen
	<i>SHR 700.101</i>	<i>Verordnung zum Baugesetz (BauV)</i>
	SHR 700.108	Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren
	SHR 700.401	Verordnung über den Energiehaushalt in Gebäuden und Anlagen (EHV)
	<i>SHR 721.100</i>	<i>Wasserwirtschaftsgesetz</i>
	SHR 721.103	Verordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz
	SHR 725.100	Strassengesetz
	SHR 725.101	Verordnung betreffend den Vollzug des Strassengesetzes
	SHR 741.011	Kantonale Strassenverkehrsverordnung
	SHR 841.101	Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutz-gesetz (USGVV)
	SHR 814.200	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz
	SHR 814.201	Vollziehungsverordnung zum Einführungsgesetz zum Ge-wässerschutzgesetz (GSchVV)
	SHR 921.100	Kantonales Waldgesetz
	SHR 921.101	Kantonale Waldverordnung (KWaV)
Gemeinde		Beitragsverordnung über die Erhebung von Abwasserge-bühren
		Entsorgungsreglement der Einwohnergemeinde Stetten SH
		Verfassung der Gemeinde Stetten
		Verordnung über die Beiträge der Grundeigentümer an öf-fentliche Erschliessungsanlagen auf dem Gemeindegebiet

Anhang 2: Bewilligungspflicht

Mit dem nachfolgenden Auszug soll ein Überblick gewährt werden, welche baulichen Massnahmen gemäss BauG und/oder NHG-SH im Kanton Schaffhausen einer Bewilligung bedürfen. Die insgesamt acht möglichen Kombinationen, bei denen das NHG-SH im Bereich Denkmalpflege und Ortsbildschutz zur Anwendung kommt, werden in der „Arbeitshilfe zum Schaffhauser Natur- und Heimatschutzgesetz“ erläutert. Massgebend sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte.

Baubewilligungspflicht gemäss Art. 54 BauG [kantonal]

- 1 *Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.*
- 2 *Dies gilt für alle Vorkehrungen, 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 Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveau differenz 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.*

Art. 7b Natur- und Heimatschutzgesetz Schaffhausen (NHG-SH)

- 1 *Massnahmen, die den Zustand einer Schutzzone dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser holt bei Schutzzeiten nationaler oder regionaler Bedeutung eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle ein. Bei Schutzzeiten lokaler Bedeutung kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle eingeholt werden.*
- 2 *Bei Massnahmen von untergeordneter Bedeutung kann auf die Stellungnahme einer Fachstelle verzichtet werden. Der Regierungsrat bestimmt diese Massnahmen.*
- 3 *Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für die betreffende Schutzzone festgelegten Schutzziele nicht widersprechen und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen.*
- 4 *Gegen den Entscheid des Gemeinderates können die Betroffenen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs an den Regierungsrat erheben. Die Bewilligung wird dem Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann.*

Art. 8b NHG-SH

- 1 *Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von nationaler oder regionaler Bedeutung dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Baudepartementes*
- 2 *Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von lokaler Bedeutung dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle einholen.*
- 3 *Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für das betreffende Schutzobjekt festgelegten Schutzziele nicht widersprechen und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen.*
- 4 *Gegen Entscheide des Baudepartementes und des Gemeinderates können die Betroffenen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs an den Regierungsrat erheben. In Fällen von Art. 8b Abs. 2 wird die Bewilligung dem Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann.*

Auszug aus der Vollziehungsverordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG-SH)

§4

- 1 *Bei Zuständigkeit des Baudepartementes gemäss Art. 57 BauG holt es die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein (auch bei Schutzzonen von lokaler Bedeutung).*
- 2 *Art. 7b Abs. 1 gilt auch für Objekte gemäss Art. 6 Abs. 2.*

§5

In Schutzzonen von nationaler oder regionaler Bedeutung kann bei nicht geschützten (Teil-)Objekten für alle Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind, auf eine Fachstellungnahme verzichtet werden.

§6

- 1 *Der Gemeinderat stellt die Entscheide gemäss Absatz 1 dem Baudepartement zu.*
- 2 *Die Rechtskraft tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.*

§7

- 1 *Das Baudepartement holt die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein.*
Art. 8b Abs. 1 gilt auch für Objekte gemäss Art. 6 Abs. 2.

§8

- 1 *Bei Zuständigkeit des Baudepartements gemäss Art. 57 Baugesetz holt es die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein.*
- 1 *Artikel 8b Absatz 2 gilt auch für Objekte gemäss Art. 6 Abs. 2.*

§9

- 1 *Die Rechtskraft tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.*

Anhang 3: 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).

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 sanitärische 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 [kantonale]

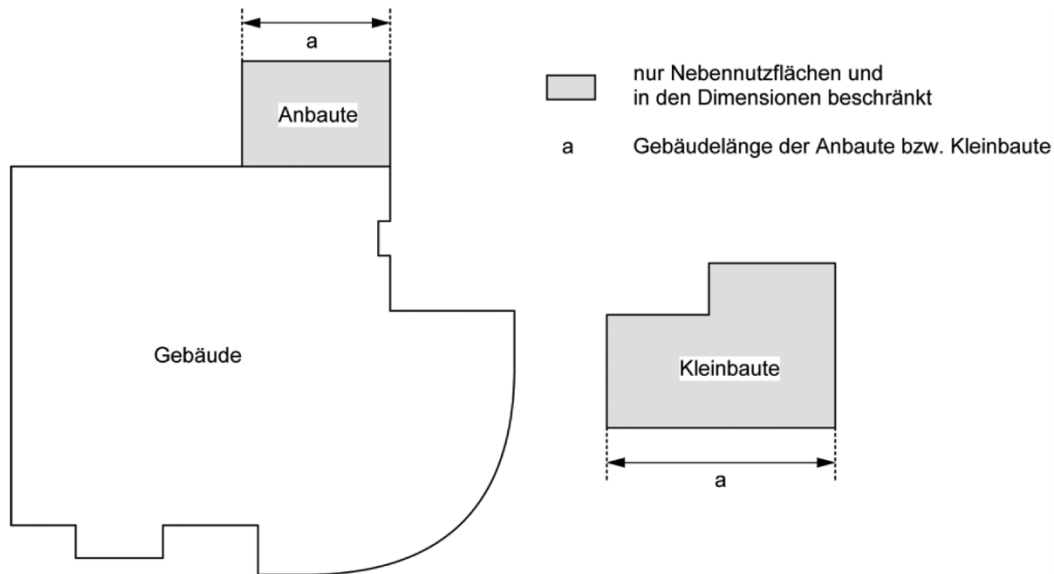
Als Kleinstbauten gelten Bauten, die ein Volumen von 8 m³ nicht überschreiten (vgl. § 20 quinquies BauV).

2.2 Kleinbauten [kantonale]

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht übersteigen und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.5 m und Gesamthöhe 5.0 m.

2.3 Anbauten [kantonale]

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige 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 d 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.

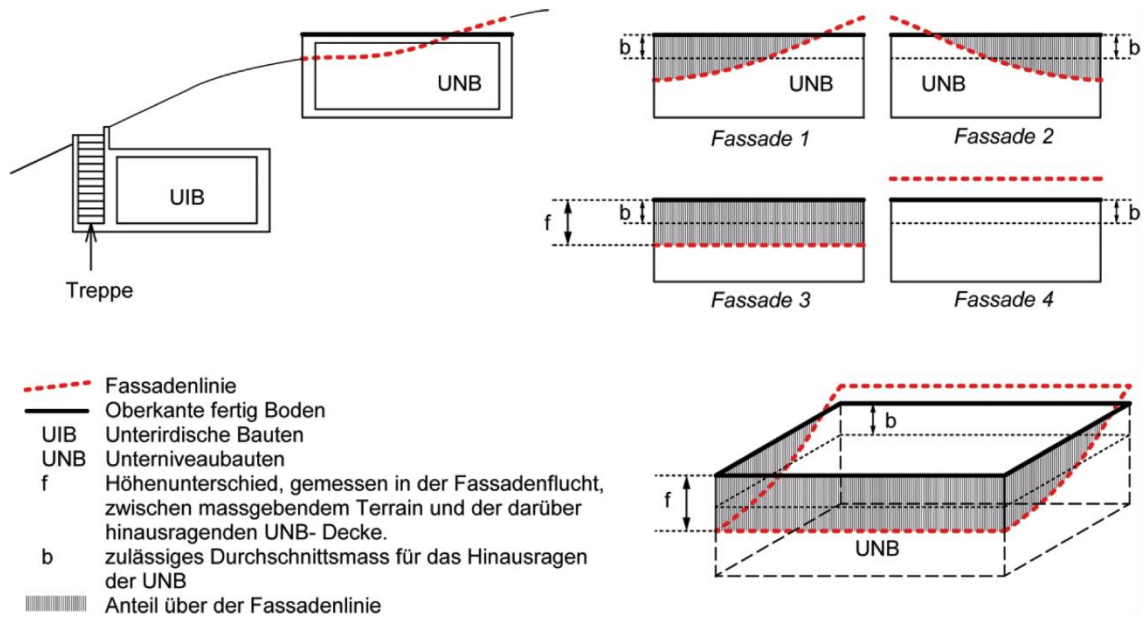
2.5 Unterniveaubauten [kantonal] und [kommunal]

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.

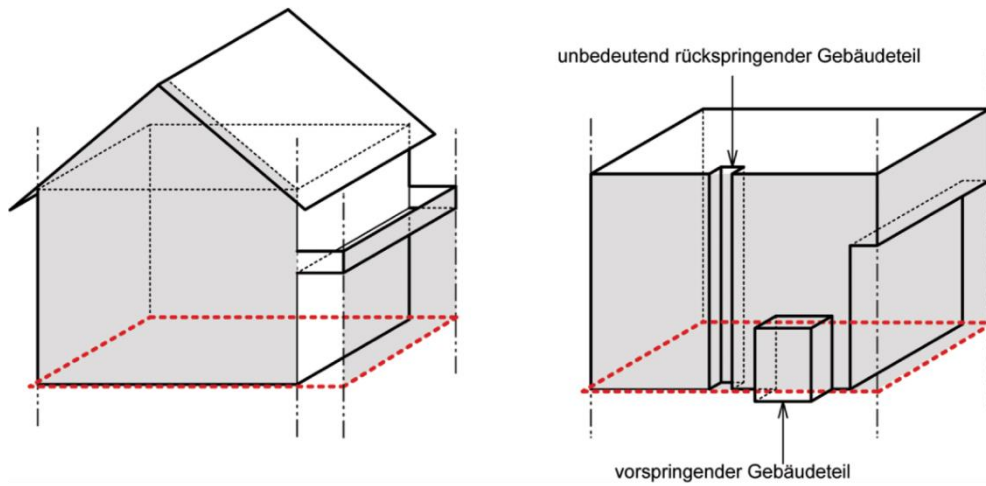
3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

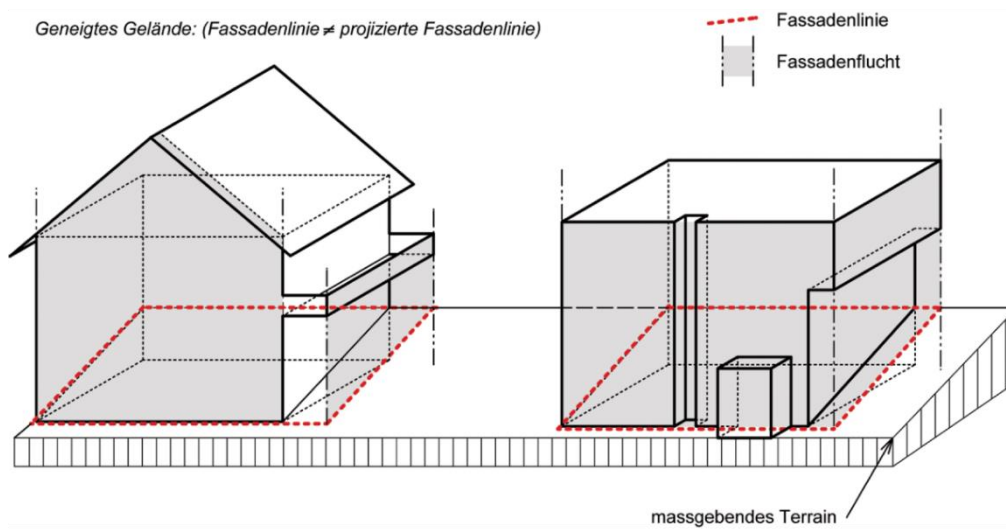
3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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

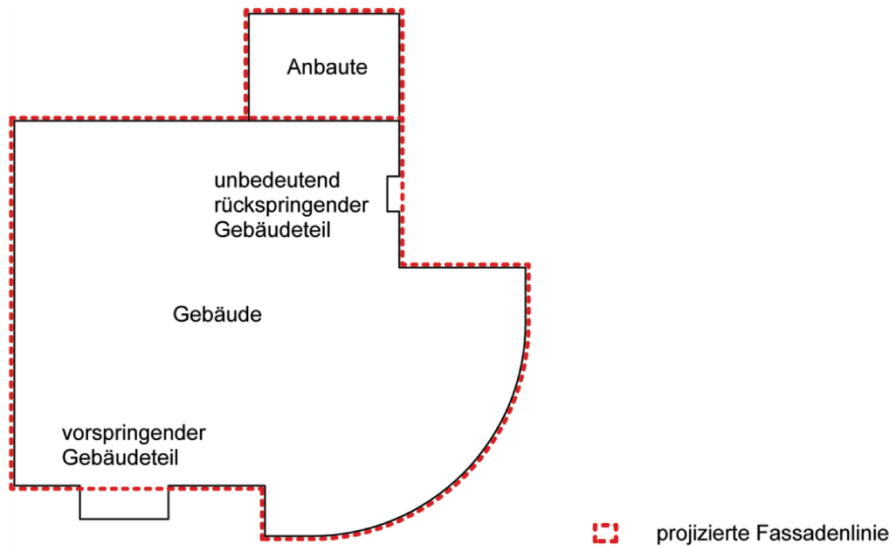
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



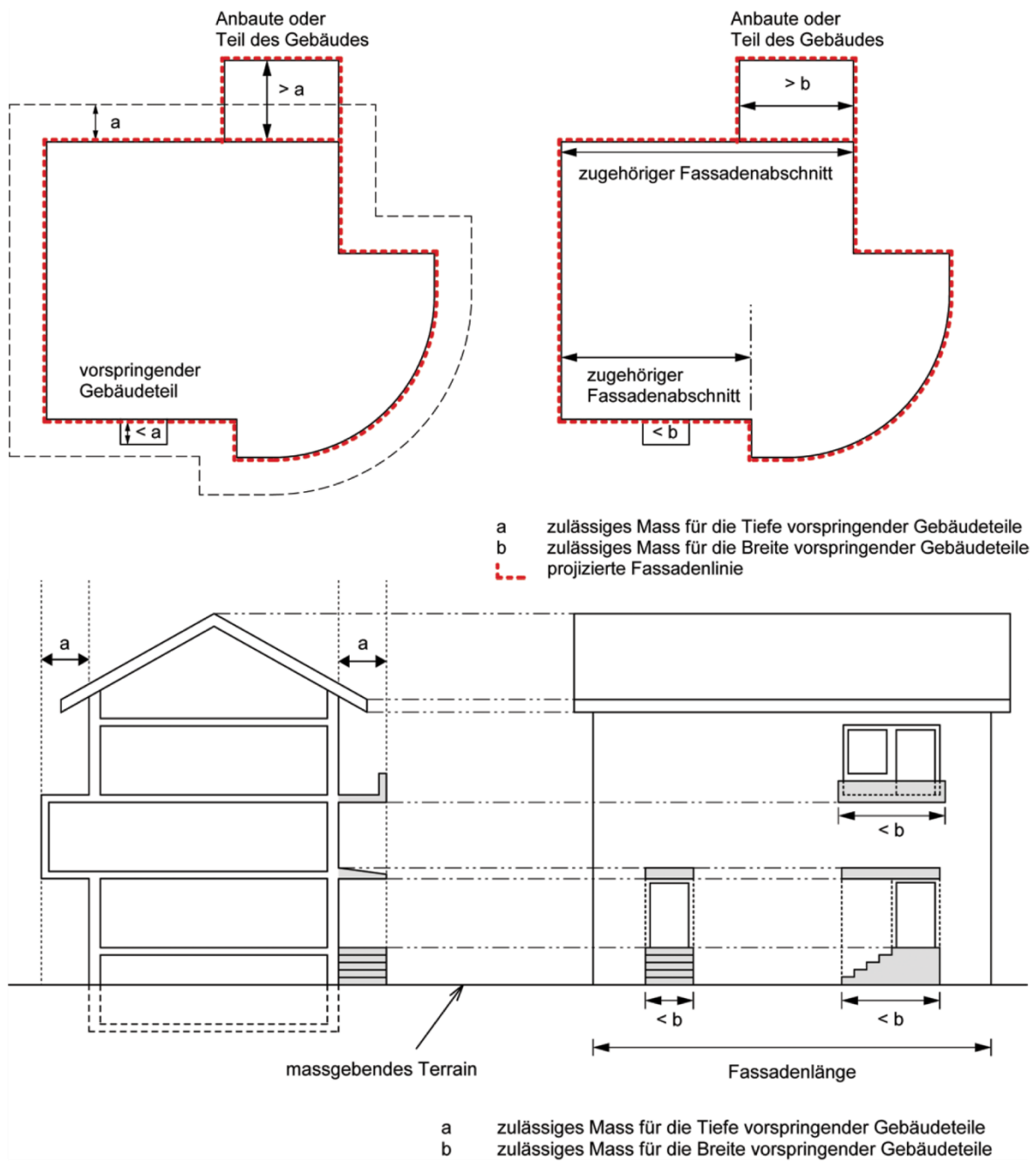
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

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 1.5 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.



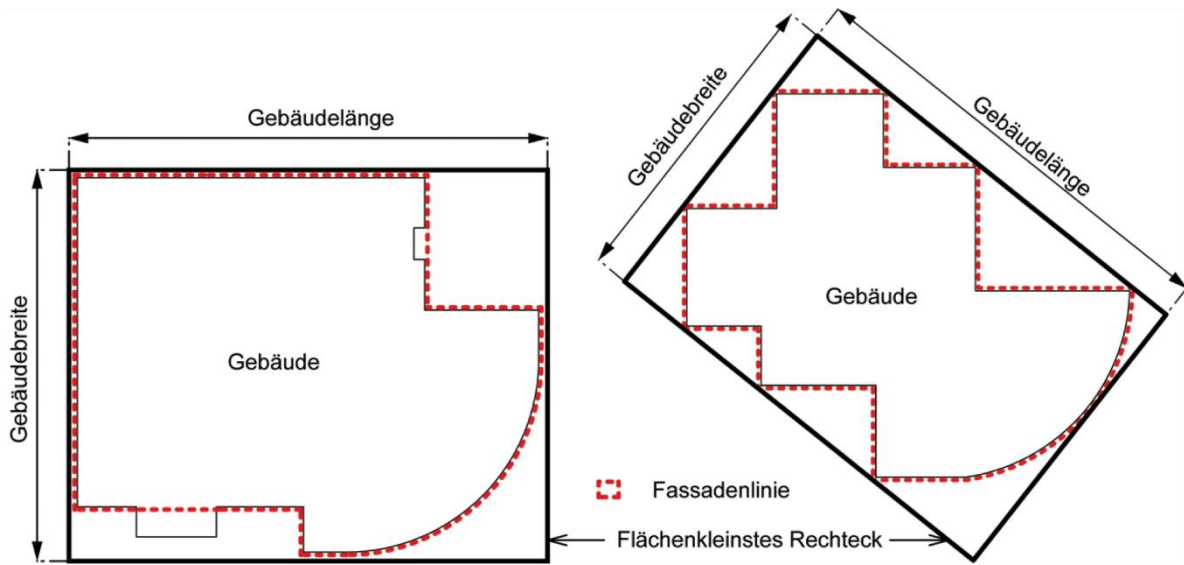
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

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] ²⁾

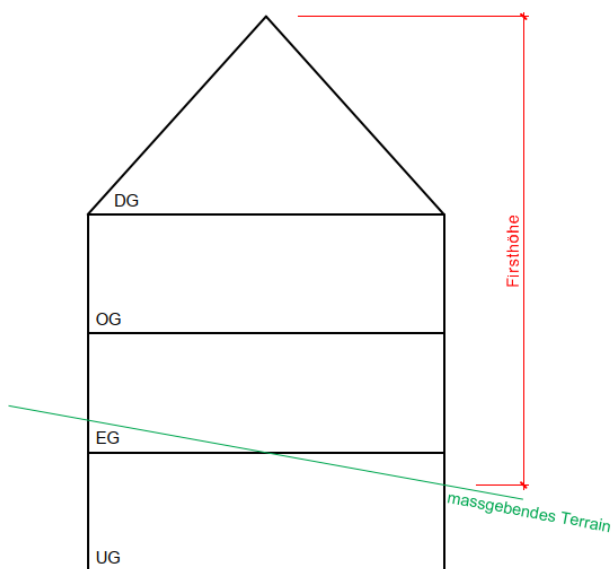
~~Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.~~

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

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

Firsthöhe ²⁾

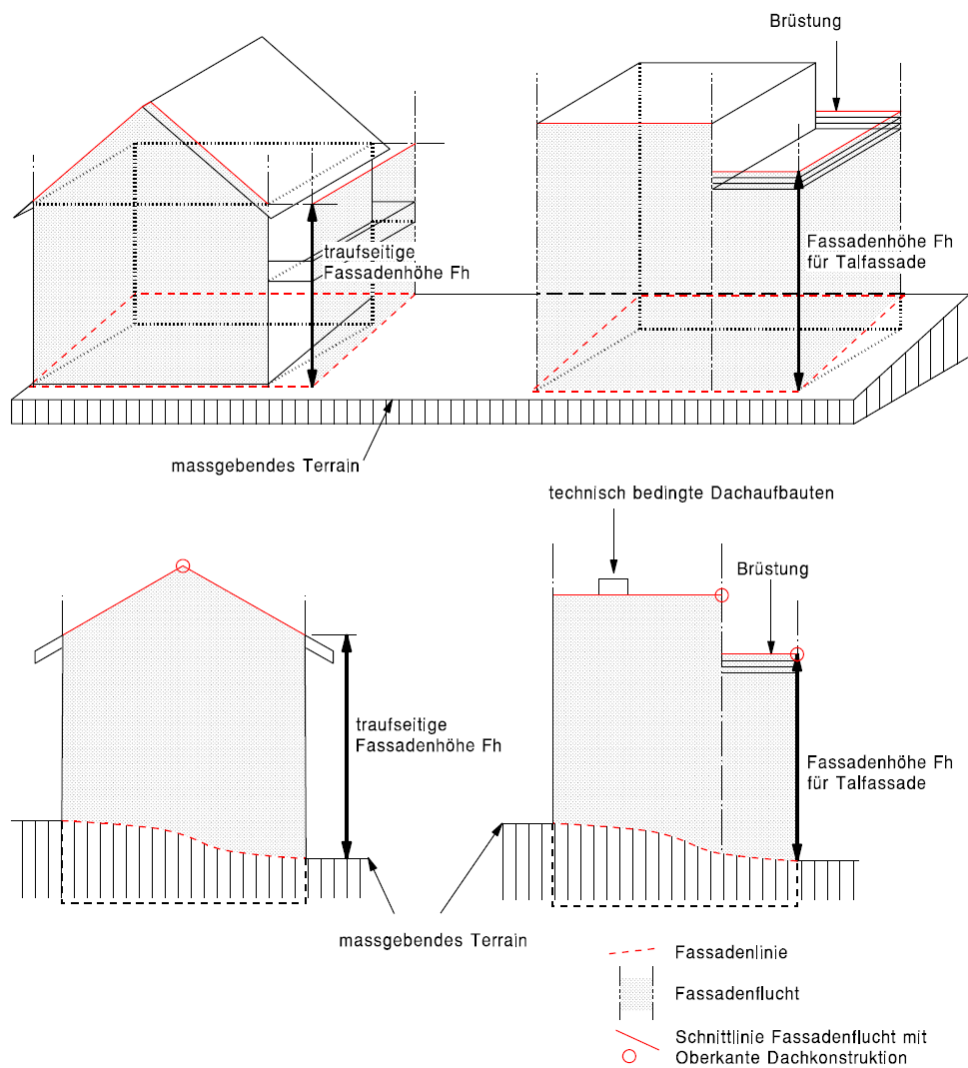
Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem gewachsenen (= massgebenden) Terrain. Bei gestaffelten Bauten wird die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.



5.2 Fassadenhöhe [kantonal] und [kommunal]

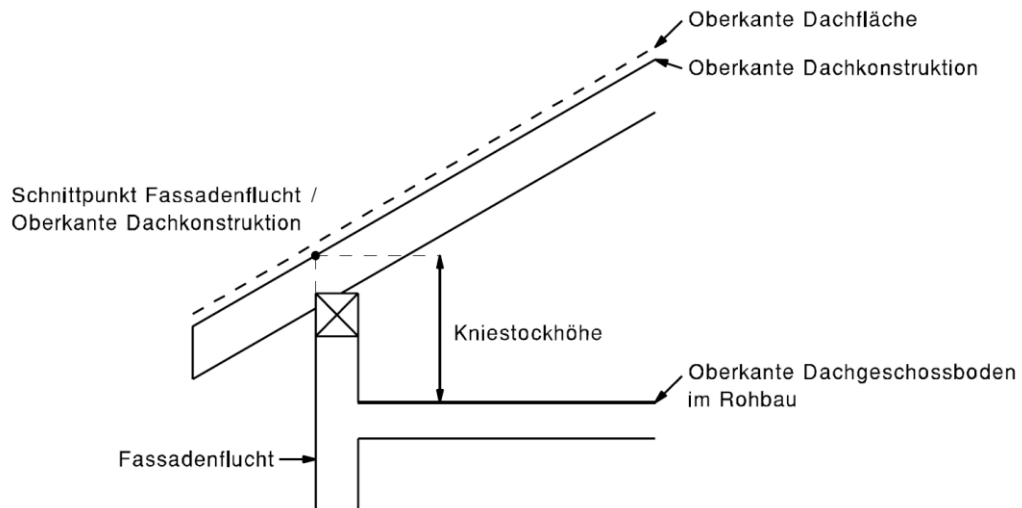
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

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]

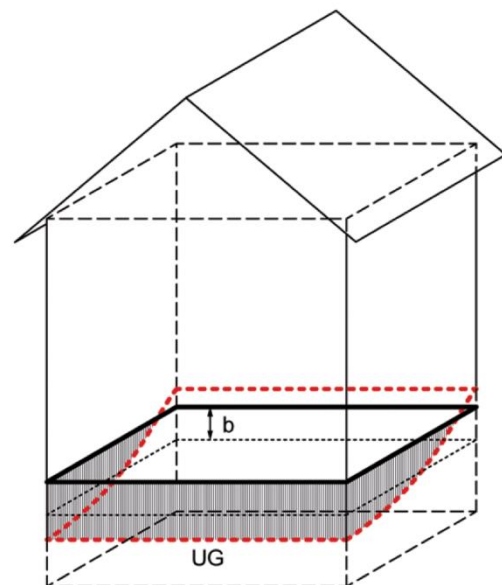
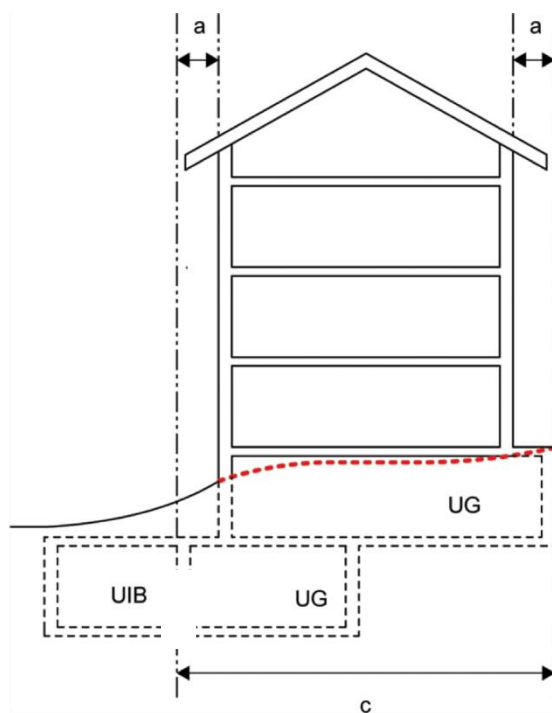
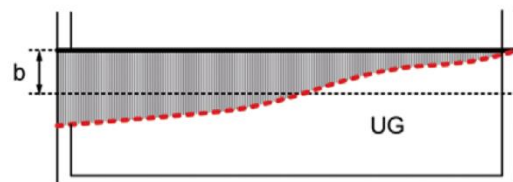
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse [kantonal] und [kommunal]

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.0 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.

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



Figur 6.2 Untergeschosse

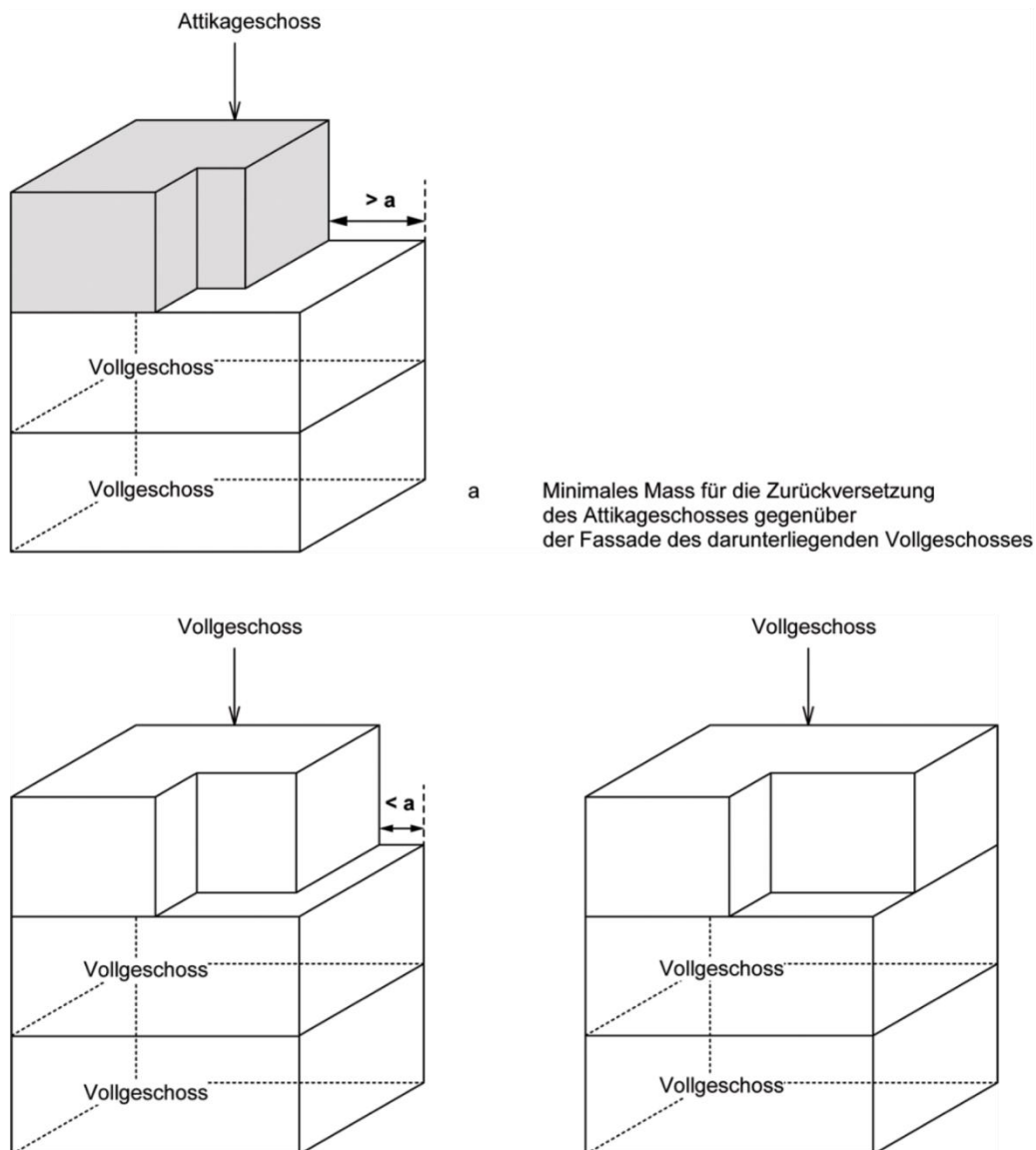
6.3 Dachgeschoss [kantonal] und [kommunal]

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.2 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 3.0 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.

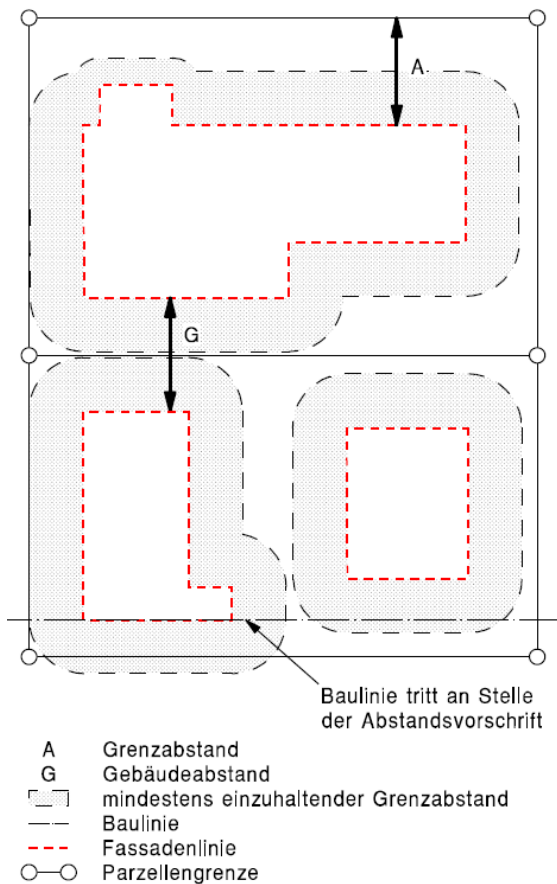
7.4a Strassenabstand [kantonal, Art. 30 Abs. 1 BauG] und [kommunal]

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

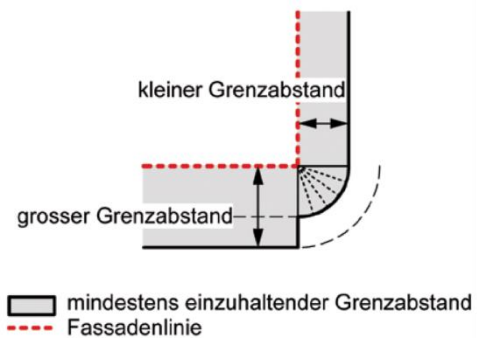
5 m vom öffentlichen Grund bei offener Bauweise; an Kantonsstrassen ausserhalb des Baugebietes 15 m;

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

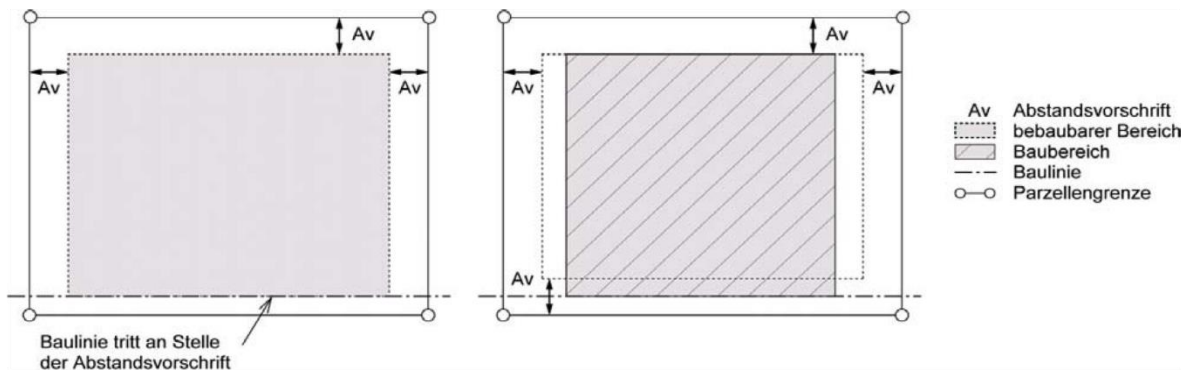


Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



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 - Kehrtrräume.
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 Grenzvorrückungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrückungen 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 BauO. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.
- 3 Vorrichtungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

Art. 94b

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

Art. 94c

- 1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1–4.
- 2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94 a Abs. 2) verjährt nicht.

Art. 94d

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

Anhang 4: Stichwortverzeichnis

Begriffe	BauO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
A				
Abbruch	34	47, 54		
Abgrabungen	17, 35			
Abstände	7 Ah. 3			
Abstellplätze	19			
Anbauten	2.3 Ah. 3			
Anforderungen an Bauten		39		
Anlagen				
Anrechenbare (Brutto-) Geschossfläche	8.1a,b/10 Ah. 3			
Aussenantennen	16	54		
Archäologische Schutzzone	38			
Auflagen Bedingungen		71		
Attikageschoss	6.4 Ah. 3			
Aufschüttungen	17, 1.1/11 Ah. 3			
Ausfahrten	14, 25	40		
Ausnützungsziffer	23, 8.1a Ah. 3			
Aussteckung		59		
B				
Baubegriffe	Anhang 4	54		
Baubewilligung	5			
Baubehörde	4,5,8	58		
Baugesuch	5			
Baukommission	7	74		
Baukontrolle	7.3 Ah.3	12-16		
Baulinien		27a		
Baureife	22			
Bauzonen		38		
Behindertengerechtes Bauen	5	56		
Behörde, zuständige	21			
Beiträge	11 Ah. 3			
Bepflanzung	22			
Besitzstandsgarantie				
Bewilligungsfreie Vorhaben	4	54ff.	20 ^{quinquies}	NHG-SH
Bewilligungsverfahren	13	54		
Bohrungen		39	10	
Brandschutz				
D				
Dachaufbauten	24, 25			
Dacheinschnitte	25			
Dachflächenfenster	25			
Dachformen	15, 24, 25			
Dachgeschosse	23, 24, 25, 6.3 Ah. 3	34		
Dachvorsprünge				
Denkmalschutzobjekt	42			NHG-SH
Dorfkernzone	17, 23, 25, 34			
E				
Einfriedung	11 Ah. 3	54		
Einpassungsgebot	14			

Begriffe	BauO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
Einwendungen zu				
- Baugesuch		62		
- Bauordnungsänderung		11		
- Zonenplanänderung		11		
Energiehaushalt		42		
Enteignung		75		
Empfindlichkeitsstufen	10, 23, 29			
Erschliessung		27ff.	4ff.	
- Richtplan		28	15ff.	
- Private		29	18	
F				
Fassadenflucht	3.1 Ah. 2			
Fassadenhöhe	23, 5.2 Ah. 3			
Fassadenlinie	3.2 Ah. 3			
Flachdächer	15			
Freihaltezone	27			
Freihaltezone, überlagernde	37			
G				
Garagenvorplätze		40		
Gartengestaltung	17			
Gartenhäuschen				
siehe Nebenbauten				
Gebäudeabstand	23, 7.2 Ah. 3			
Gebäudebreite	4.2 Ah. 3			
Gebäuelänge	23, 4.1 Ah. 3			
Gebäudeteile	3 Ah. 3			
Gebühren	8	76ff.		
Gefahrenhinweiskarte	41			
Geländeänderungen (Terrainveränderung)	17	54		
Geltungsbereich	3			
Gesamthöhe	23, 5.1 Ah. 3			
Geschosse	6 Ah. 3			
Geschossfläche	10 Ah. 3			
Gestaltungsvorschriften				
- Dorfkernzone	25			
- Wohnzone	24			
Gesundheit		39	19ff.	
Gewässer und Gewässerräume	31	30		
Grenzabstand	23, 7.1 Ah. 3			
Grenzbau		33		
Grenzbereinigung		23		
Grenzverlegung		46		
Grosser Grenzabstand				
Grundbucheinmerkungen		71, 84	5	
Grünfläche		37		
H				
Hauptbauten	2.1a Ah. 3			
Hauptnutzfläche	10 Ah. 3			
Hecke, Feldgehölz	45			
Höchstmasse / Überbauungsmasse	23			
I				
Immissionen	23, 9 Ah. 3			
Inkrafttreten	51			
Inventare nach NHG-SH	47			

Begriffe	BauO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
K				
Kamine	10 Ah. 3			
Kinderspielplätze	18			
Kleinbauten	2.2 Ah. 3			
Kleinstbauten	2.1d Ah. 3			
Kleiner Grenzabstand	23, 7.1a Ah. 3			
Kniestockhöhe	5.3 Ah. 3			
Konstruktionsfläche	10 Ah. 3			
L				
Landumlegung		19-24		
Landschaftsschutzzzone überlagernd	36			
Landwirtschaftszone	29			
Lärmimmissionen	23, 9 Ah. 3	41		
M				
Mauern		54		
Materialdeponiezone, überlagernde	39			
Mehrlängenzuschlag	23, 7.1b Ah. 3			
Mehrwertausgleich				MAG
Messweisen	Ah. 3			
Mindestmasse	12, Ah. 3			
Mitwirkung		3		Art. 4 RPG
N				
Naturobjekt, kommunal	43			
Naturgefahrenzone	41			
Naturschutzzzone, übergeordnet	30			
Nebennutzfläche	10 Ah. 3			
Nutzfläche	10 Ah. 3			
O				
Obstbäume	11 Ah. 3			
Ökonomiegebäude	29			
Ortsbildschutzzzone, überlagernde	34			
P				
Parkplätze	19			
Parzellierung		46		
Planänderung bei Baugesuchen		73		
Planungsinstrument	9ff.			
Planungszone	9	25		
Private Erschliessung		29	18	
Prüfungsstelle	5			
Profile		59		
Pultdächer	23			
Q				
Quartierplan	46			
Verfahren		17ff.		
R				
Rechtsmittel	6			
Rechtsschutz	6			
Rechtsquellen	2			
Reklamen		54		
Rekurs gegen				
Bauvorhaben	4	63		
Bauordnungsänderungen		11		
Zonenplanänderungen		11		

Begriffe	BauO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)	Weitere
Reservezone, überlagernde Richtplanung Ruheflächen	40	28 37	15	
S				
Sanktionen	49	85		
Schlussbestimmungen	48ff.			
Schutz der Gesundheit		39	19-20	
Schutz des Orts- und Landschaftsbil- des		35		
Silobauten	25, 29			
Sicherheit (bauliche)		39		
Sonderbauweise	A. Ah. 3			
Sonnenkollektoren	25			
Skizzen	Ah. 3			
Spiel- und Gemeinschaftsflächen	18	37		
Strafbestimmungen		85ff.		
Strassenabstand	7.4a Ah. 3	30		
Strassenareal	32			
Strassenzone	28			
Stützmauern		32		
T				
Terrain, massgebendes	1.1 Ah. 3			
Terrainveränderungen	17, 11 Ah. 3	54		
Terrassenhäuser	24			
U				
Überbauungsmasse	23			
Übergangsbestimmungen	48ff.			
Umgebungsgestaltung	17			
Unterirdische Bauten	2.4 Ah. 3			
Unterniveaubauten	2.5 Ah. 3			
Untergeschoss	6.2 Ah. 3			
Unterhalt	14			
V				
Verdichtetes Bauen		33		
Verfahren	4			
Verkehrsfläche	10 Ah. 3			
Vollgeschoss	6.1 Ah. 3			
Vorentscheid		68		
Vorspringende Gebäudeteile	3.4 Ah. 3			
Vollzug	48			
W				
Wald	33	31		
Wiederaufbaupflicht		47		
Wohnzonen	23, 24			
Z				
Zäune, Mauern, Pflanzen	11 Ah. 3			
Zone für öffentliche Bauten, Anlagen	23, 26			
ZöBA				
Zoneneinteilung	22			
Zonenplan	2, 9, 10	11		
Zonenplanänderungen		11		
Zonenvorschriften	23ff.			
Zuständigkeit	4			
Zweck	1			