

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 der Anhang 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.

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

0. Anlagen [kommunal]

Mit Ausnahme von Gebäuden gelten als baubewilligungspflichtige Anlagen im Rahmen dieser Bauordnung sämtliche ortsfesten baulichen Einrichtungen, für deren Errichtung oder Änderung eine Bewilligungspflicht besteht.

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden

2. Gebäude

2.1 Gebäude [kantonal]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

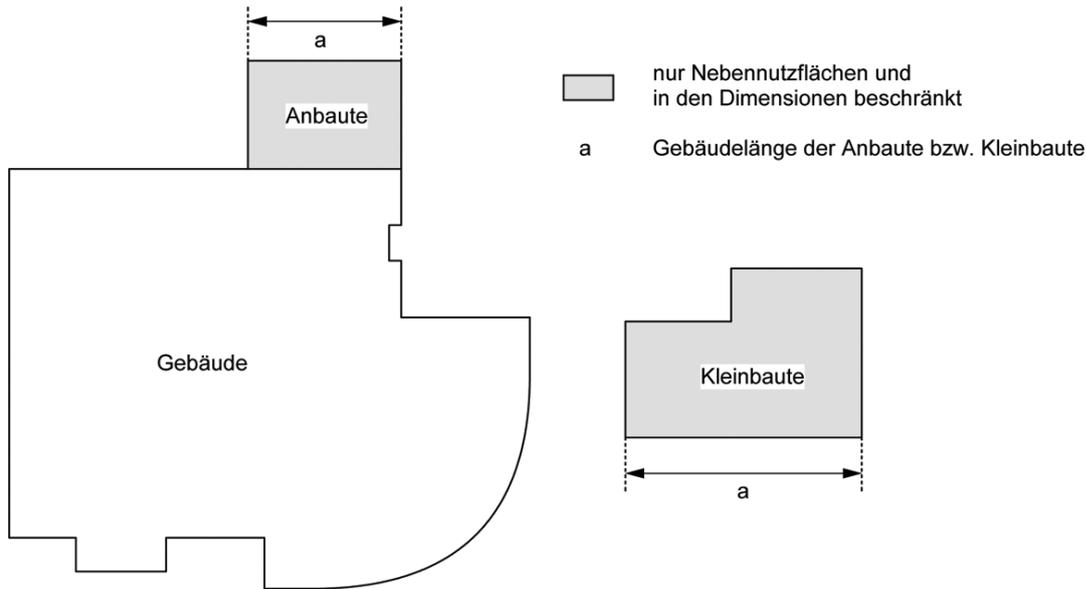
Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2-2.5 übersteigen.

2.2 Kleinbauten [kantonal]

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

2.3 Anbauten [kantonal]

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



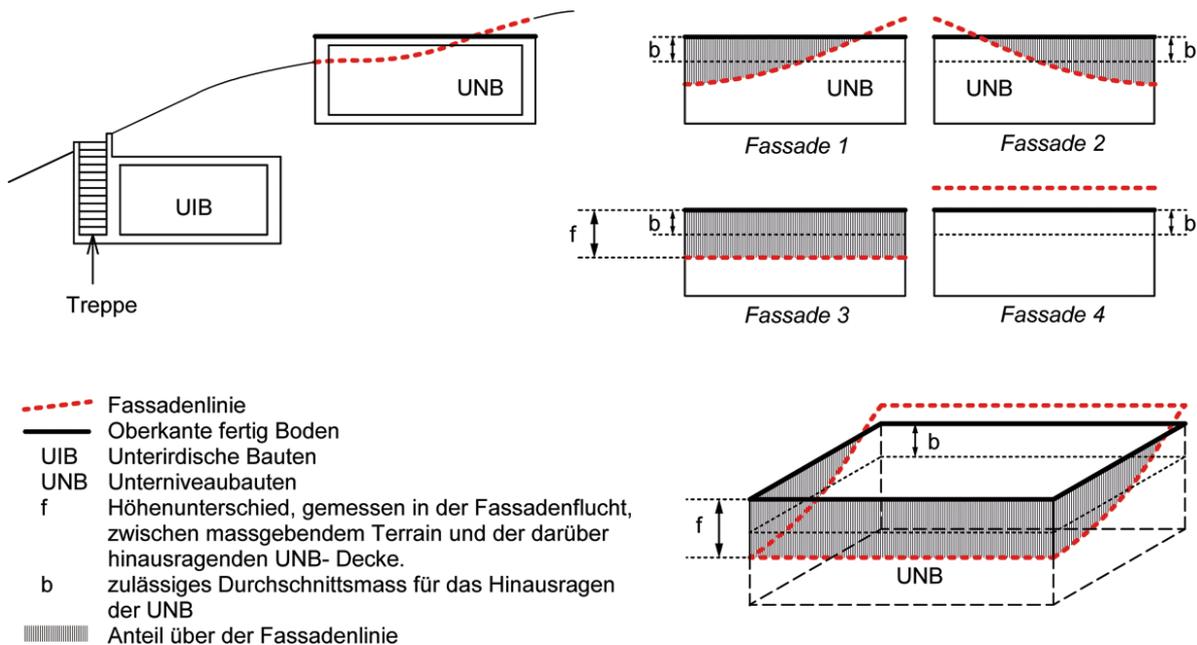
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

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

2.5 Unterniveaubauten [kantonal]

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

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

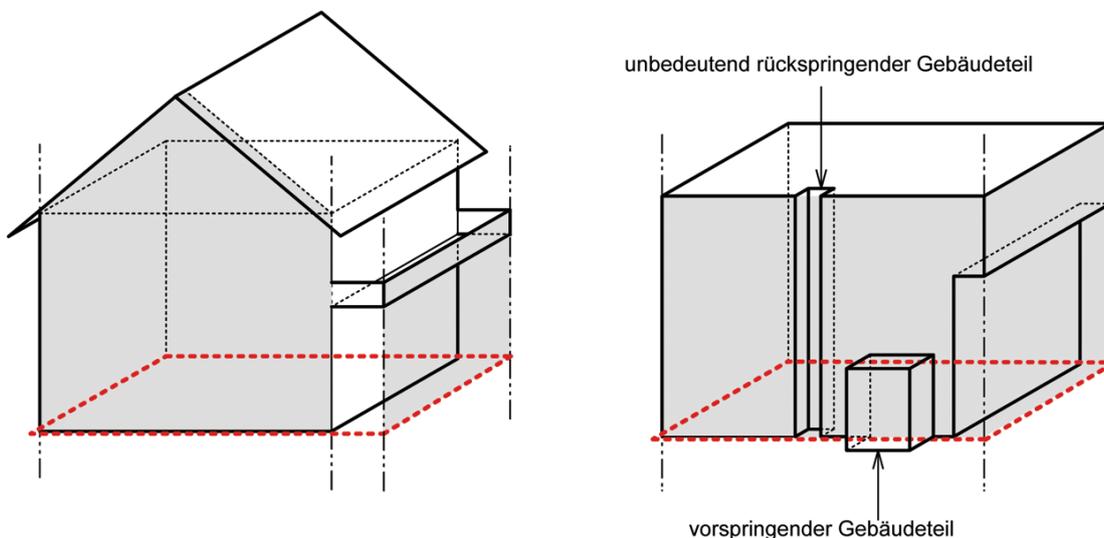
3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

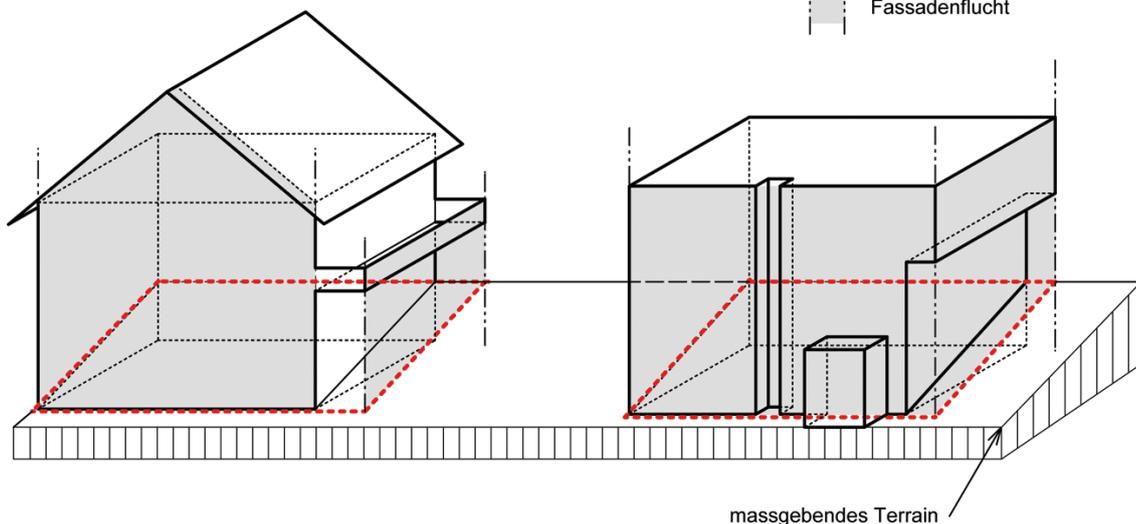
3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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

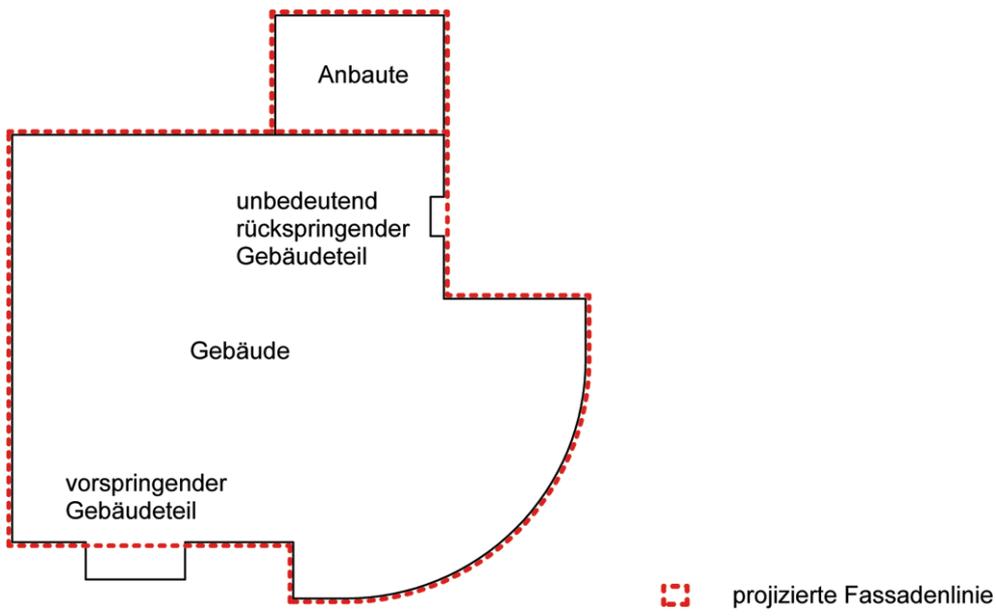
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



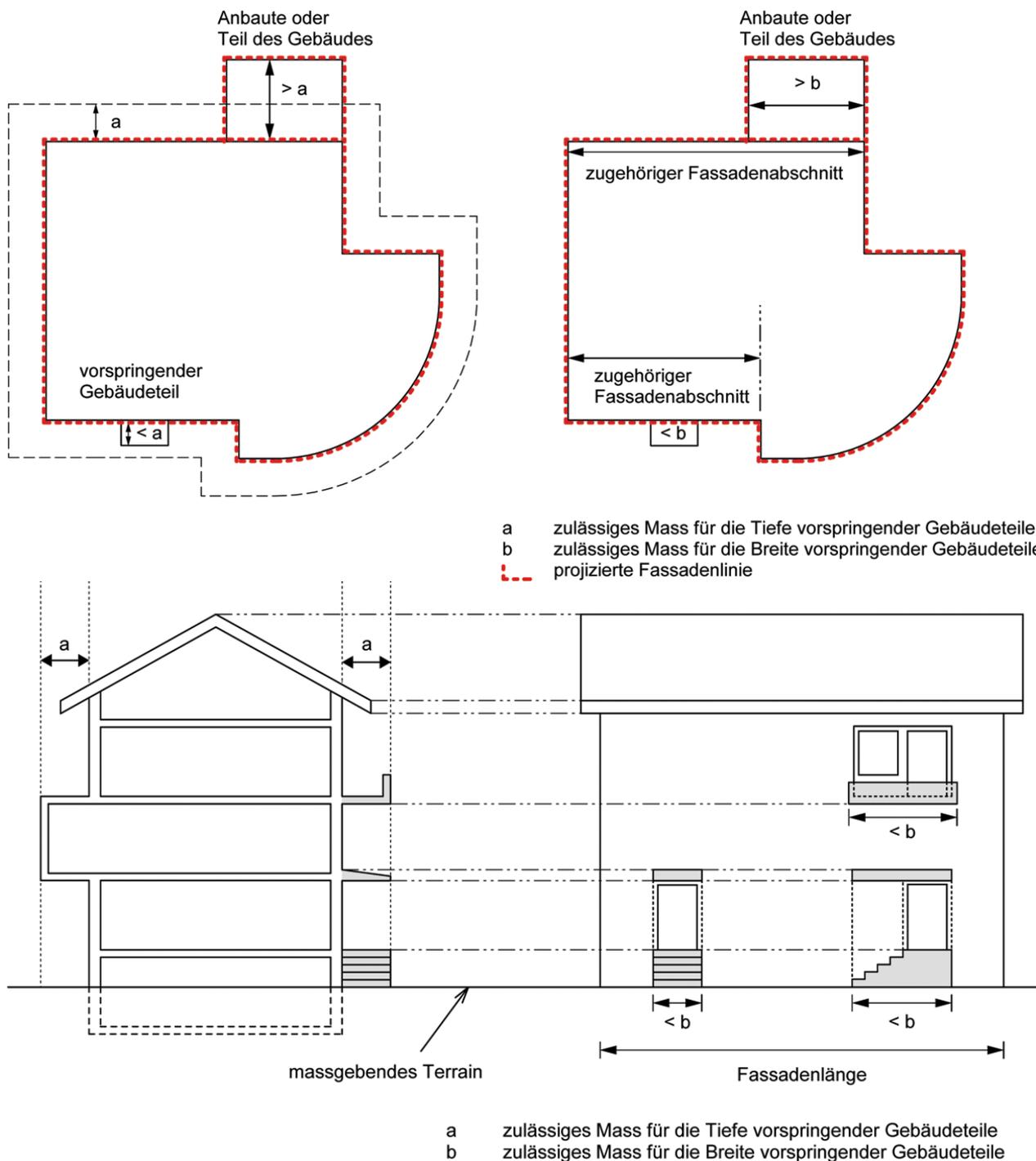
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

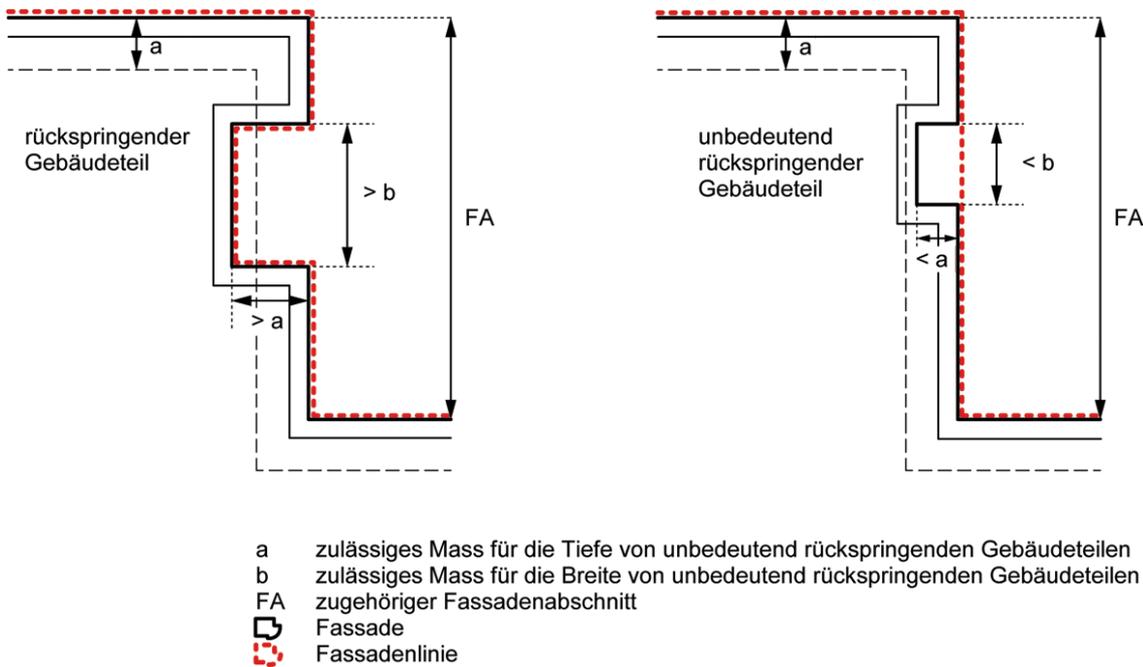
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

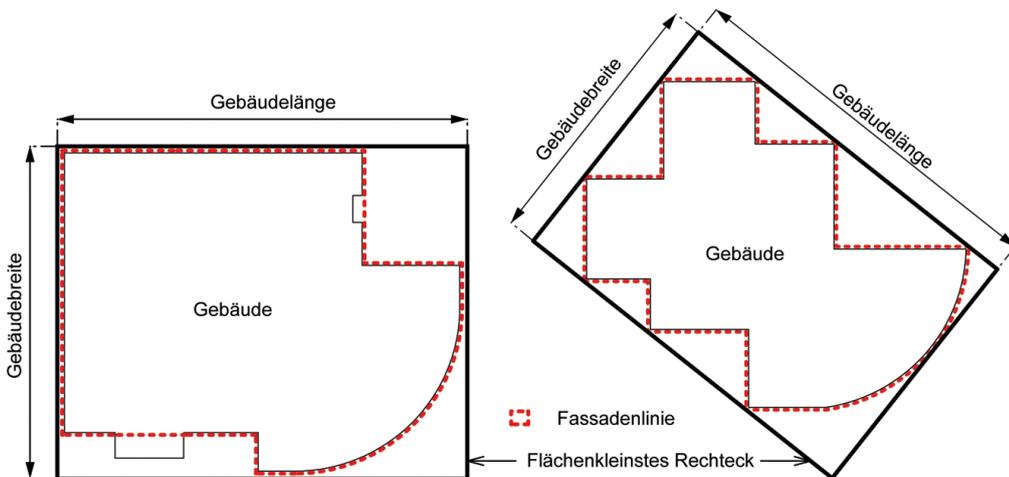


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe. Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

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

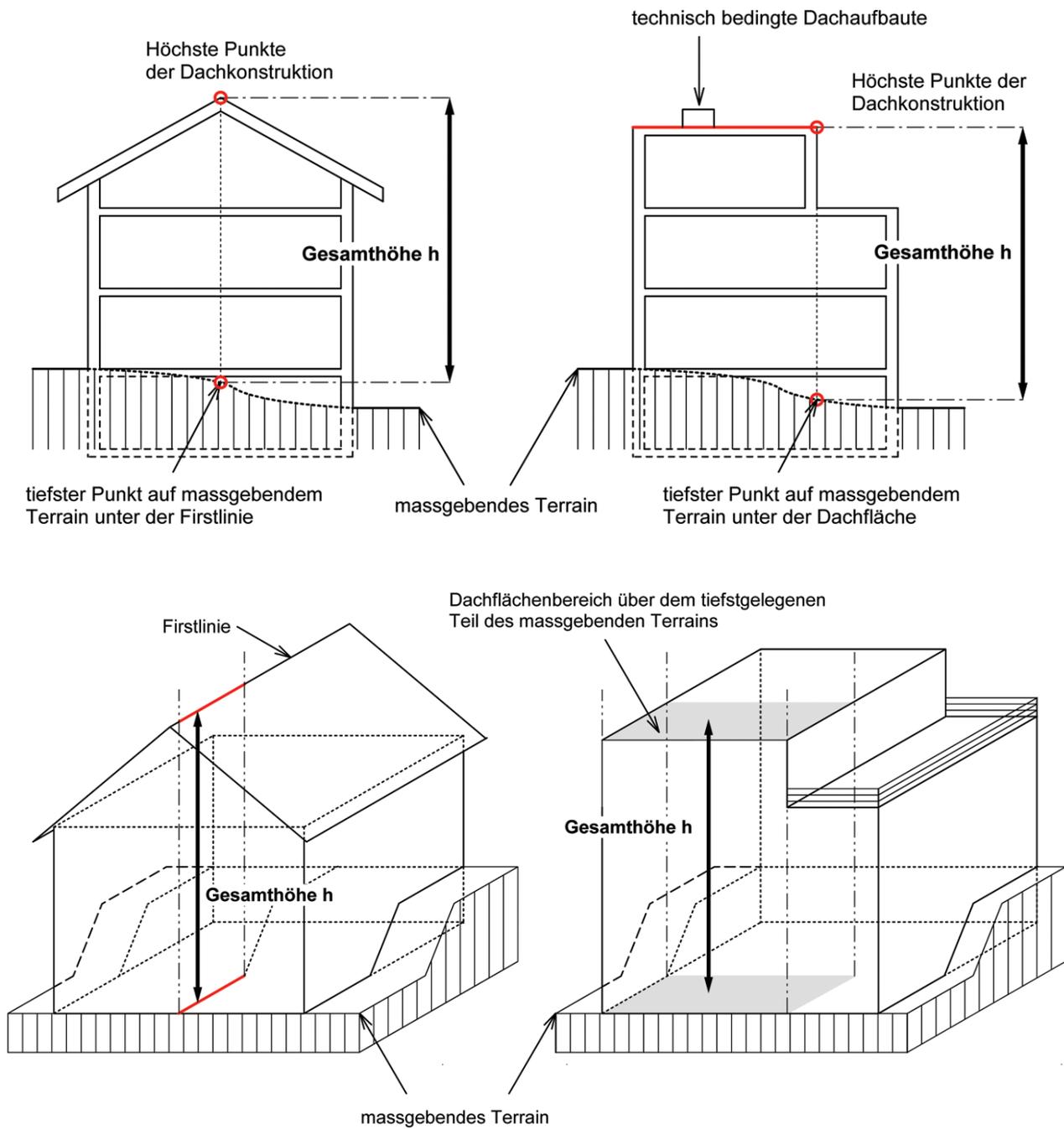


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

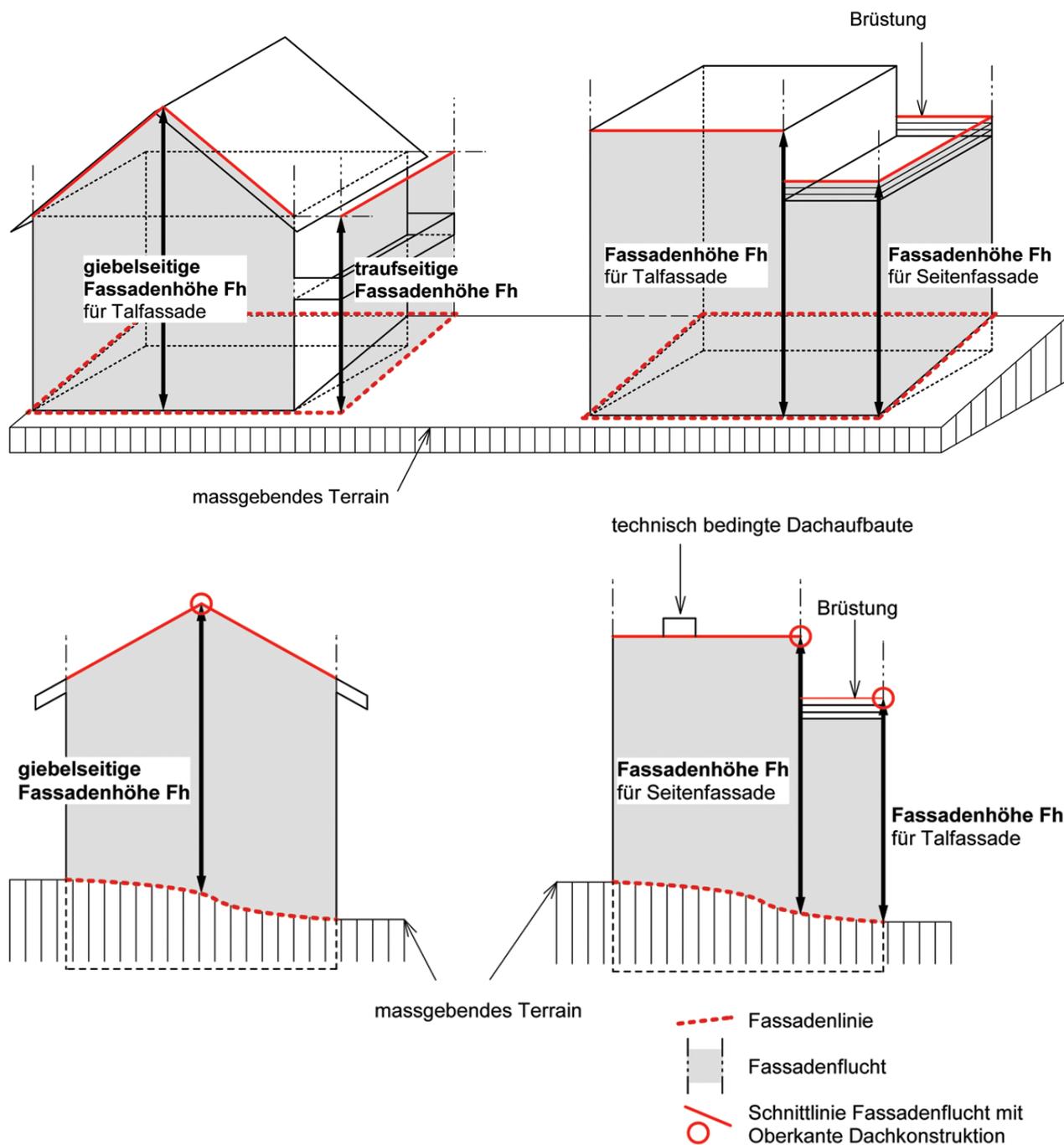
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

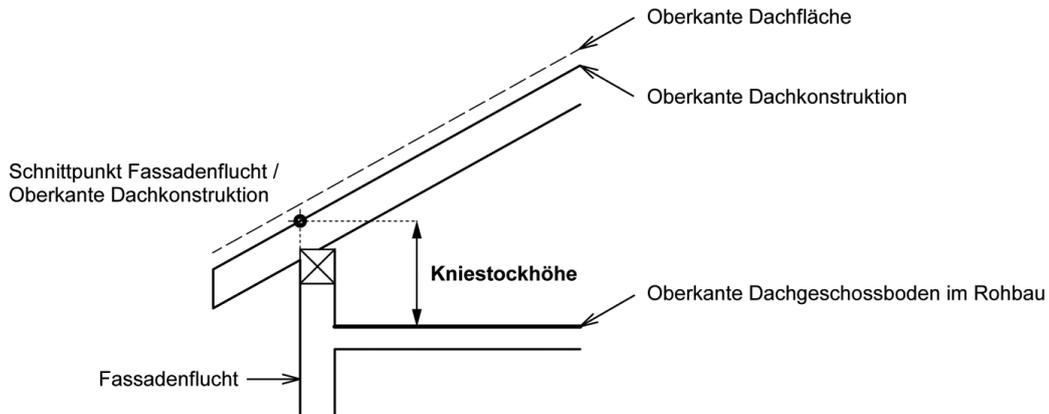
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe [kantonal]

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

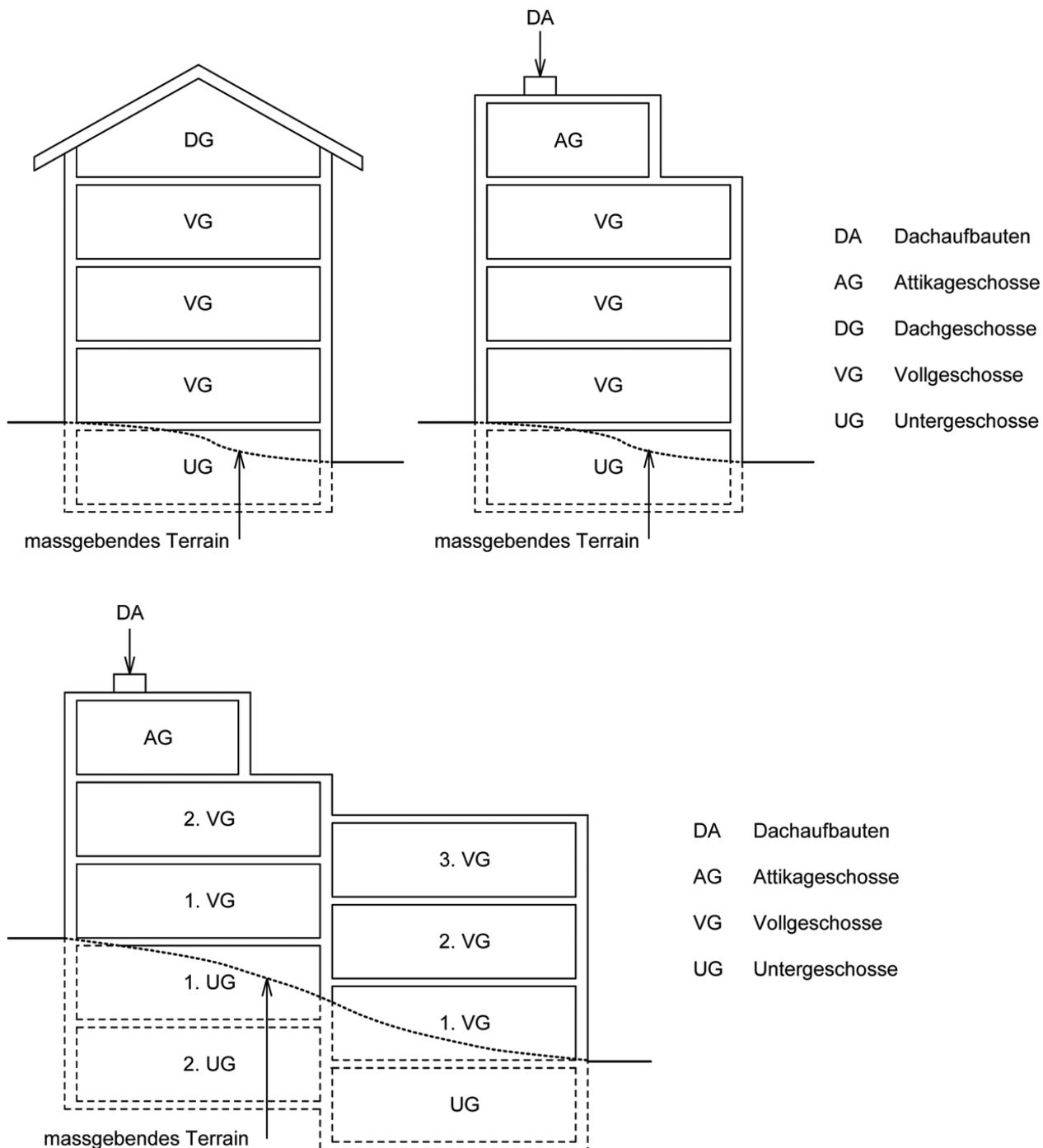


Figur 5.3 Kniestockhöhe

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

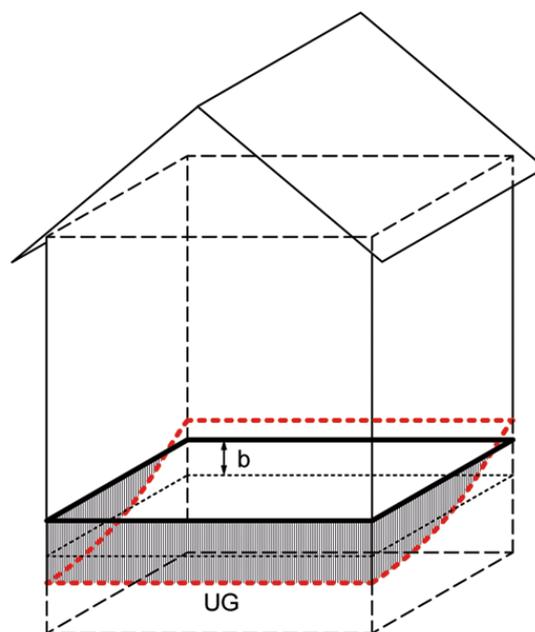
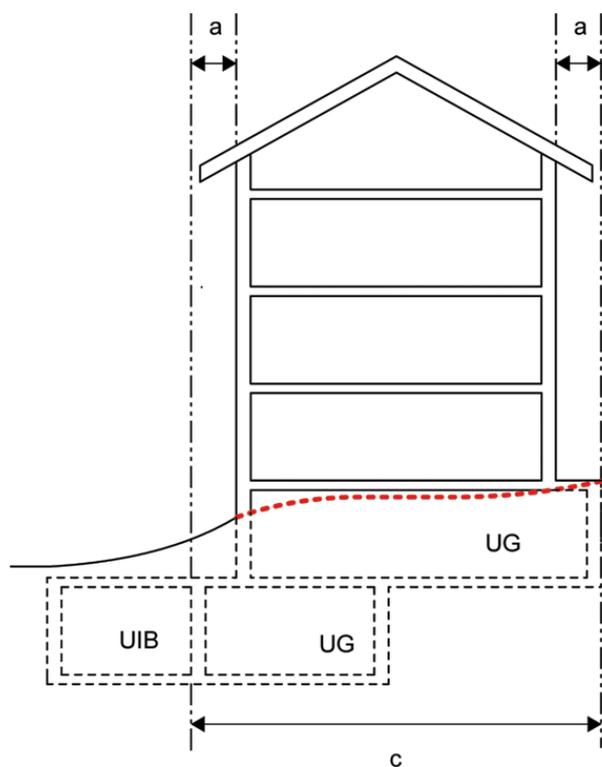
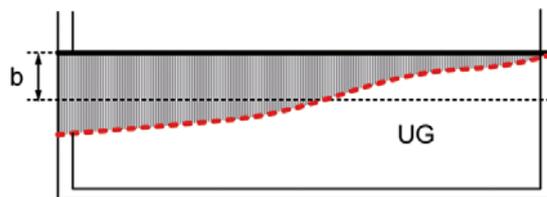


Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

6.2 Untergeschosse [kantonal]

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

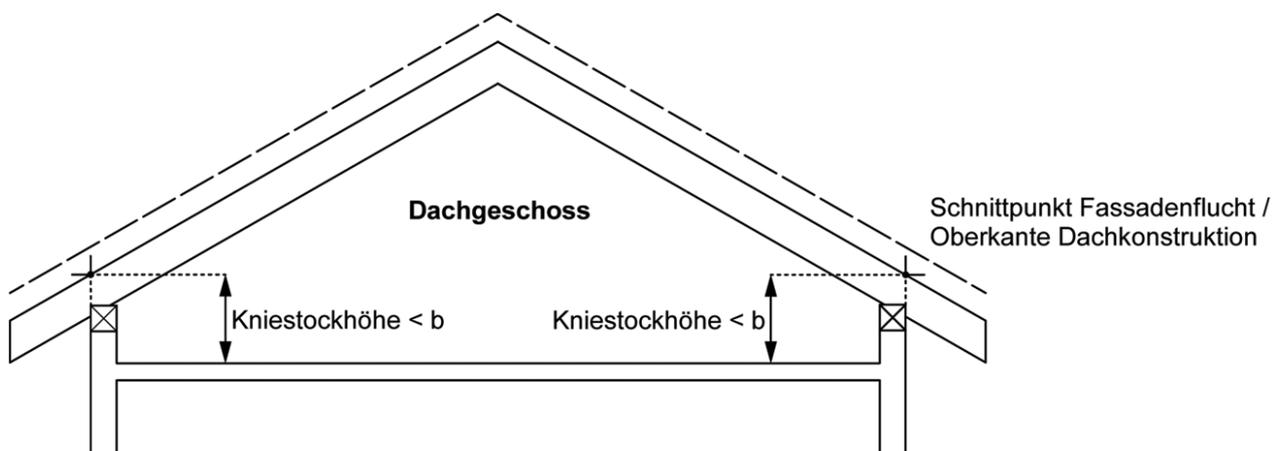
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



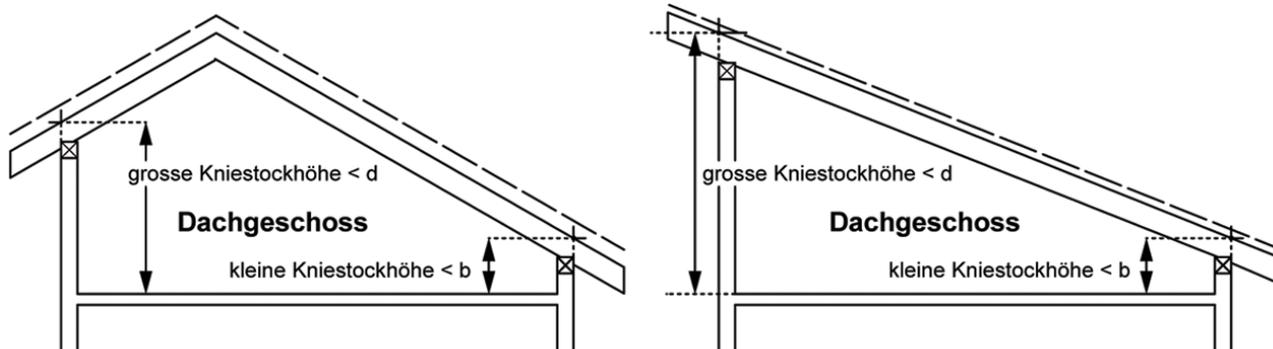
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse [kantonal] und [kommunal]

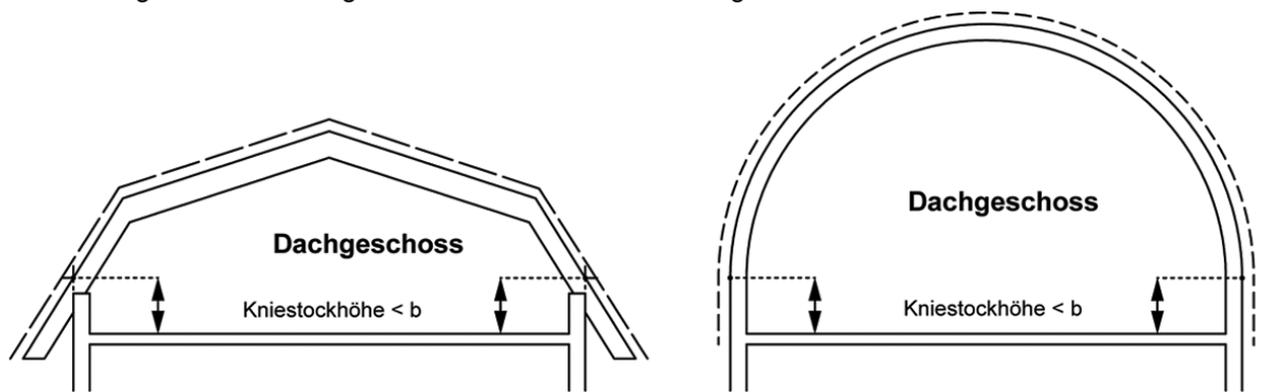
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.00 m nicht überschreiten.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

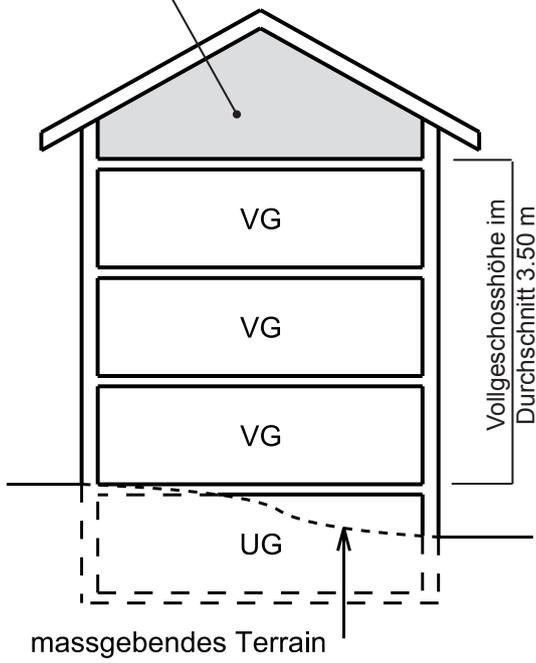


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

Skizze zu Art. 48 Abs. 1

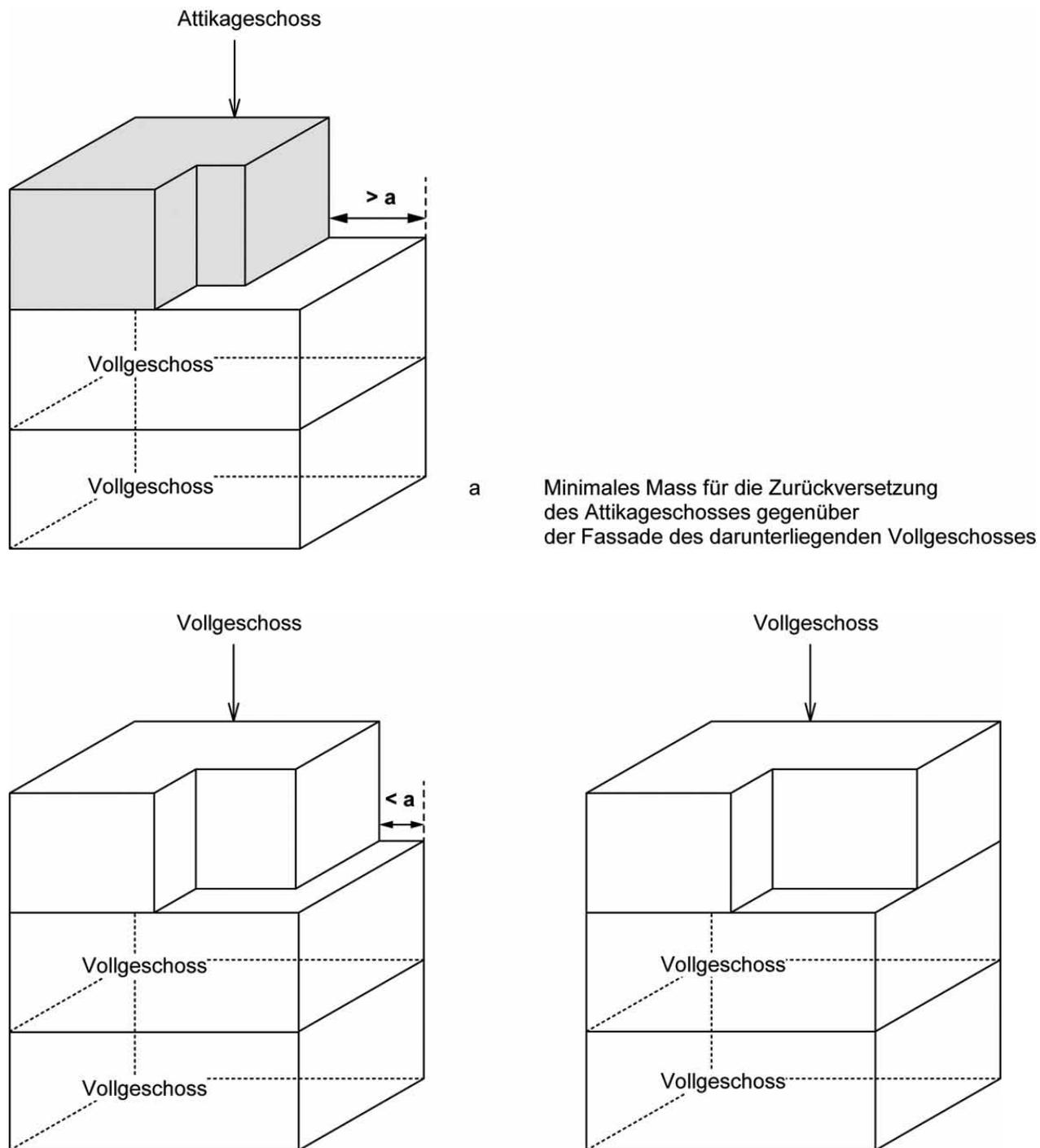
Geschoss im Dachraum, DG oder VG



Figur 6.3a: Geschoss im Dachraum

6.4 Attikageschosse [kantonal]

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



Figur 6.4 Attikageschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal]

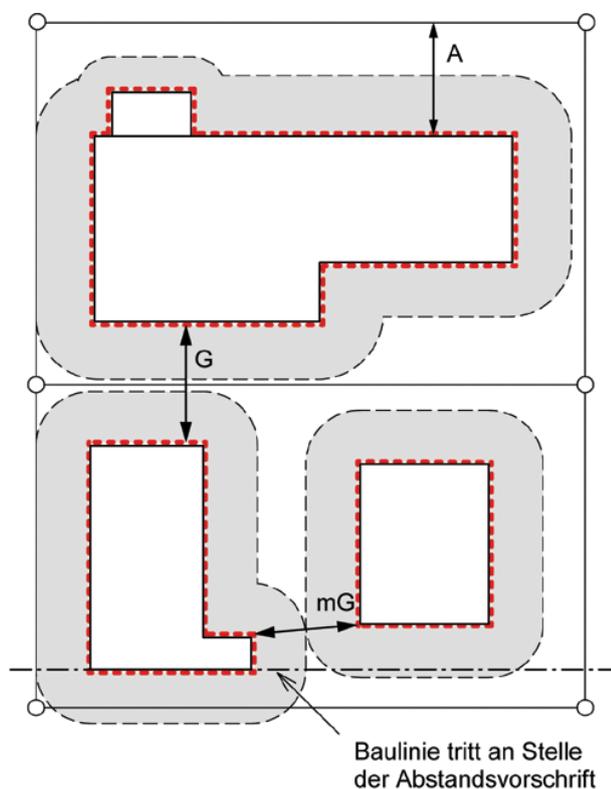
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand [kantonal]

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

7.3 Baulinien [kantonal]

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

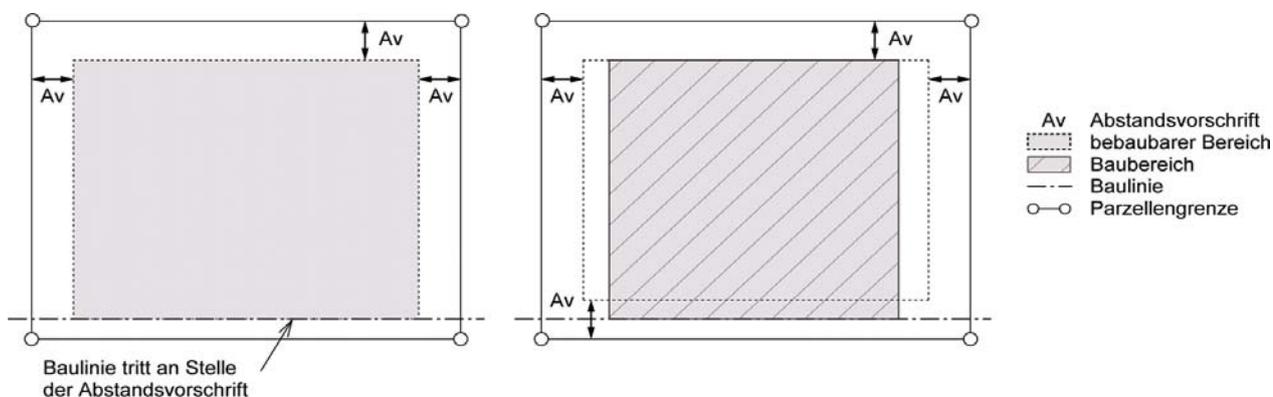


- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- - ○ Parzellengrenze

Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich [kantonal]

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

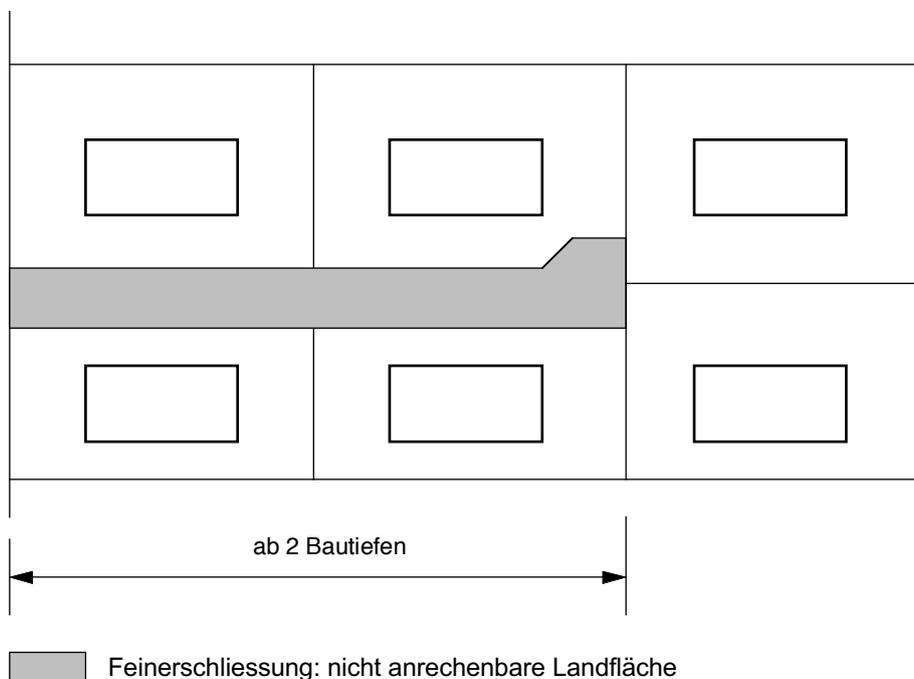


Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal], Feinerschliessung [kommunal]

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



Feinerschliessung: nicht anrechenbare Landfläche

Figur 8.1.1 Feinerschliessung

8.1a Ausnützungsziffer [kommunal] (Skizzen siehe nächste Seite)

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

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

Mit Ausnahme von Dachgeschossen sind bei Geschossen oder Geschossteilen mit einer Höhe ab 4.50 m bei der Berechnung der AZ die Bruttogeschossflächen des Luftraumes anzurechnen, wie wenn Geschosse von bis zu 4.50 m Höhe gebaut worden wären.

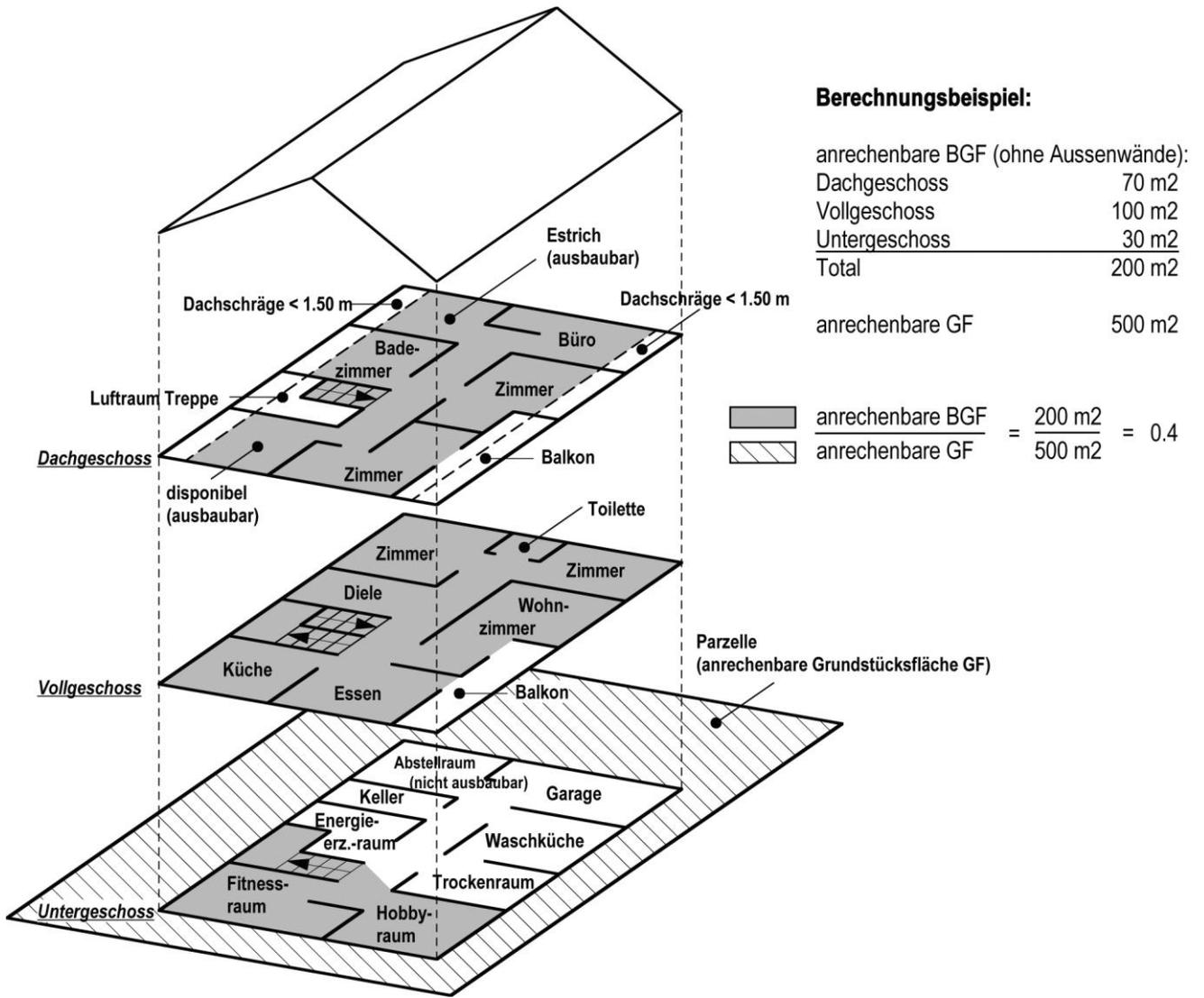
Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderats bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann ein Ausnützungstransfer auch im gesamten betroffenen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

8.1b Anrechenbare Bruttogeschossfläche [kommunal] (Skizzen siehe nächste Seite)

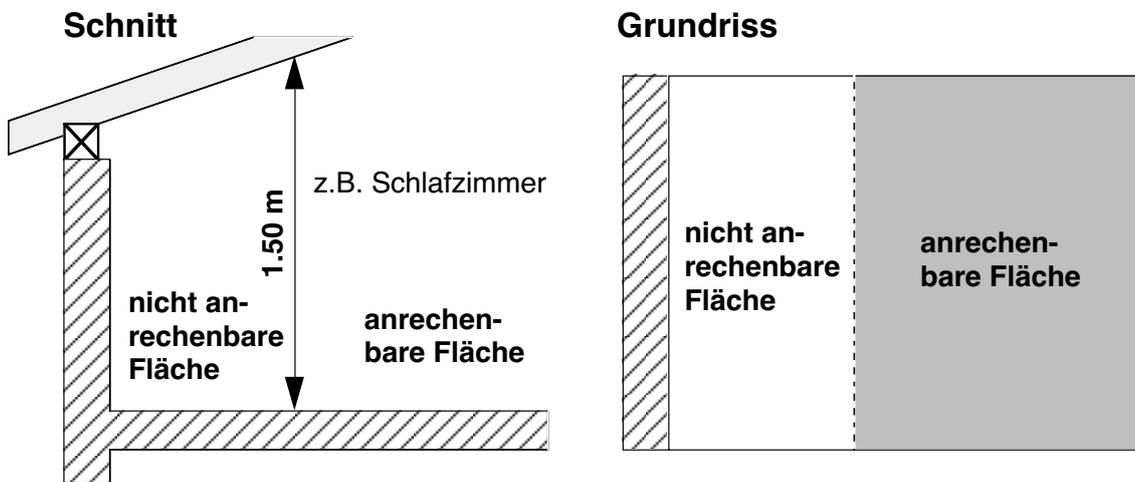
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten, Freizeitnutzungen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen zuzüglich der Erschliessungsflächen und der Wandquerschnitte der Innenmauern.

Nicht angerechnet werden:

- a) die Wandquerschnitte der Aussenmauern;
- b) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen;
- c) Dachschrägen in verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m;
- d) unbelichtete Abstellräume bis maximal 5.00 m² innerhalb der Wohnungen;
- e) gewerbliche Lagerräume ohne Publikums- und Besucherverkehr in Untergeschossen, die nicht für Arbeitsplätze bestimmt sind;
- f) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume und dergleichen;
- g) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume und dergleichen;
- h) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;
- i) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- j) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen;
- k) Wintergärten bis zu einer Bruttofläche von 12.00 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können. Bei grösseren Wintergärten wird nur die Mehrfläche angerechnet.



Skizze zu 8.1.a Ausnützungsziffer und 8.1.b Anrechenbare Bruttogeschossfläche



Skizze zu 8.1c, lit. b) Nicht anrechenbare Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m

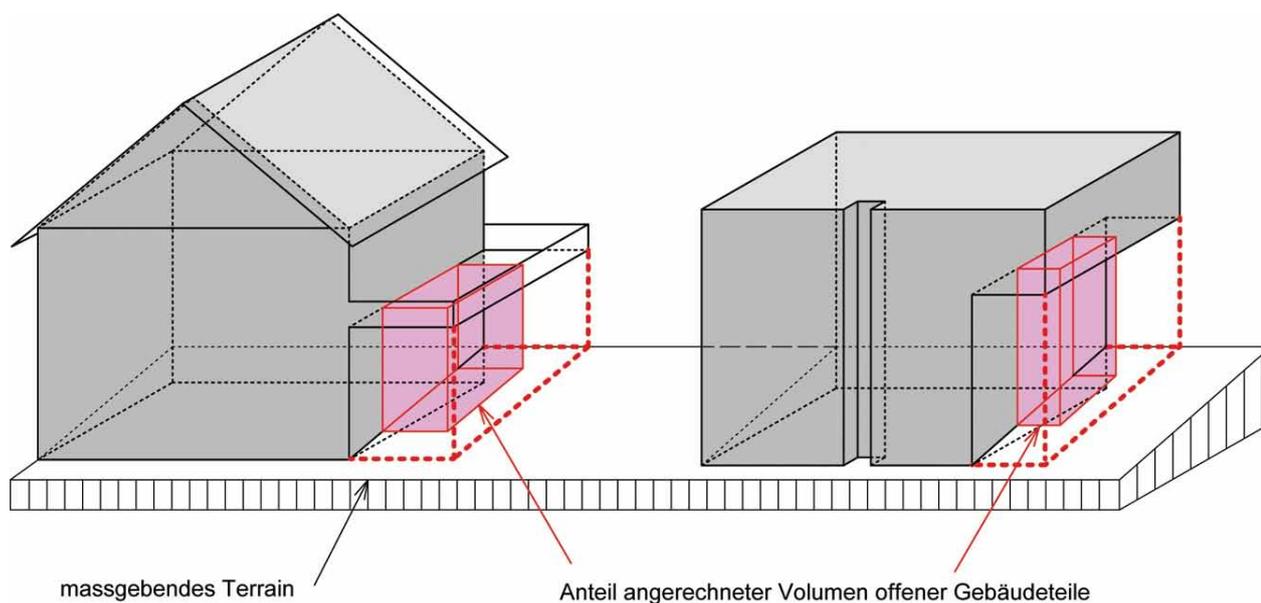
8.3 Baumassenziffer [kantonal]

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu 50 % angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.5 Grünflächenziffer [kantonal]

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

9. Definitionen aus der SIA-Norm 416, die in diesem Anhang Verwendung finden [kommunal]

Geschossfläche GF	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche	<p>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.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrträume.
Verkehrsfläche	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.