

**Synopse: Gegenüberstellung der bestehenden Bauordnung mit dem Entwurf der Bauordnung (Stand: 14. Mai 2018)**

| Inhaltsverzeichnis  | Inhaltsverzeichnis   |
|---|--|
| <p><b>Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (NRB 700.100)</b><br/>vom 1. September 1988</p> <p><i>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt, aufgrund des</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)</li> <li>- Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964</li> <li>- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911</li> <li>- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980</li> <li>- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968</li> </ul> <p><i>die folgende Bauordnung:</i></p> | <p><b>Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall (Entwurf vom 14. Mai 2018, Vorlage Einwohnerrat)</b><br/>vom .....</p> <p><i>Der Einwohnerrat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 sowie in Aus-führung der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Umweltschutz-gesetzgebung,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>  |
| <p>Ihr Ziel ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine zweckmässige Nutzung des Bodens</li> <li>- eine geordnete Besiedlung</li> <li>- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde</li> <li>- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>- die rationelle Erschliessung des Baulandes</li> <li>- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.</li> </ul>   | <p><b>I Allgemeine Bestimmungen</b></p> <p><b>Art. 1 Zweck</b><br/>Die Bauordnung bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;</li> <li>b) die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung;</li> <li>c) die optimale Erschliessung der Bauzonen;</li> <li>d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;</li> <li>e) die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.</li> </ul> |
| <p><b>Art. 1</b><br/><sup>1</sup>Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kan-ton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p> <p><sup>2</sup>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bauordnung mit dem Zonenplan</li> <li>- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen</li> <li>- Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes</li> <li>- übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes</li> </ul>   | <p><b>Art. 2 Rechtsquellen</b><br/>Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und pri-vatrechtlichen Vorschriften.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Art. 26</b><br/>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen</li> <li>- Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien</li> <li>- Quartierpläne</li> </ul> |  |
| <p><b>Art. 3</b><br/><sup>1</sup>Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.<br/><sup>2</sup>Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.</p>                                | <p><b>Art. 3 Geltungsbereich</b><br/>Die Bauordnung findet auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen, Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sowie auf Veränderungen der Landschaft, sofern sie einer behördlichen Bewilligung bedürfen.</p>  |
| <p><b>Art. 67</b><br/>Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.</p>  | <p><b>Art. 4 Baubewilligungsverfahren</b><br/>Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>1</sup> sowie dieser Bauordnung.</p>  |
| <p><b>Art. 28</b><br/>Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.</p>   | <p><b>Art. 5 Zuständigkeit Einwohnerrat</b><br/>Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass des Zonenplans. Er genehmigt die Richtpläne gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. e.</p>   |
| <p><b>Art. 71</b><br/>Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften (...).</p>   | <p><b>Art. 6 Zuständigkeit Gemeinderat</b><br/><sup>1</sup>Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Baulinienplänen;</li> <li>b) Quartierplänen;</li> <li>c) Landumlegungsplänen;</li> <li>d) Strassenrichtplänen;</li> <li>e) übrigen Richtplänen;</li> <li>f) Schutzverfügungen gemäss dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz<sup>2</sup>;</li> <li>g) kleinen Änderungen des Zonenplanes gemäss dem Baugesetz<sup>1</sup>.</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><sup>2</sup>Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind. Er entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von kleineren Bauvorhaben wie Reklame- und Firmenschildern, Einfriedungen, Geländeänderungen, Garten- und Gerätehäuschen und dergleichen sowie Bewilligungen von Planänderungen, sofern keine nochmalige Ausschreibung erforderlich ist, an das Baureferat delegieren.</p>   |
|  | <p><b>Art. 7 Gestaltungsbeirat</b><br/> <sup>1</sup>Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, der zwei Gemeinderatsmitglieder sowie drei externe Fachpersonen angehören.<br/> <sup>2</sup>Der Gestaltungsbeirat hat auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Quartierpläne und Baugesuche zu prüfen.</p>   |
|  | <p><b>Art. 8 Erfordernis Baubewilligung</b><br/> <sup>1</sup>Einer Baubewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen, auf welche die im Ingress dieser Bauordnung erwähnten Vorschriften Bezug nehmen.<br/> <sup>2</sup>Dies gilt für alle Massnahmen, durch die öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inklusive kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsamer baulicher Massnahmen im Freien und im Inneren bestehender Bauten;</li> <li>b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen;</li> <li>c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;</li> <li>d) die Errichtung von Mauern oder Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1.50 m übersteigen oder im Bereich von Grundstückszufahrten die Höhe von 0.60 m übersteigen;</li> <li>e) die Errichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;</li> <li>f) Reklame- und Firmenschilder;</li> </ul> |

- g) Bohrungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und andere wesentliche Gelände-  
veränderungen über 1.50 m Höhe oder 200.00 m<sup>3</sup> Volumen;
- h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, die über längere Zeiträume abge-  
stellt oder ortsfest verwendet werden, wie Treibhäuser mit einer Grundfläche  
von mehr als 10.00 m<sup>2</sup> und Wohnwagen;
- i) technische Einrichtungen gemäss Art. 32, die aufgrund ihrer Konstruktion oder  
Dimension vom Baugesetz nicht ausgenommen sind;
- j) Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologi-  
schen Schutzzonen gemäss Art. 82;
- k) Aussenisolationen;
- l) Satellitenantennen und ähnliche, nach aussen in Erscheinung tretende tech-  
nische Einrichtungen, wenn die sichtbare Fläche mehr als 0.40 m<sup>2</sup> beträgt;
- m) bauliche Veränderungen oder Sanierungen, die feuerpolizeiliche Massnah-  
men auslösen können.

<sup>3</sup>Ist ein Objekt gemäss Art. 82 betroffen, sind ausserdem bewilligungspflichtig:

- a) bauliche Veränderungen im Inneren, soweit denkmalpflegerische Substanz  
berührt ist;
- b) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern, soweit das äussere  
Erscheinungsbild oder der Ensemble-Charakter durch Verwendung neuer Ma-  
terialien verändert wird;
- c) Eingriffe in die Umgebungsgestaltung bei schutzwürdigen Ensembles, soweit  
der Ensemble-Charakter erheblich verändert wird.

<sup>4</sup>Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit dem Gesuch einzu-  
reichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

<sup>5</sup>Alle Baugesuche sind unter Beilage der gemäss dem Baugesetz<sup>1</sup> erforderlichen  
Unterlagen beim Baureferat zuhanden des Gemeinderats einzureichen. Das Bau-  
referat bestimmt die Einreichungsform.

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Art. 5</b><br/>Gesuche um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des Baugesetzes sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.</p>   | <p><b>Art. 9 Gesuche für Ausnahmegewilligungen</b><br/>Gesuche um Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Sinne des Baugesetzes<sup>1</sup> sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement des Kantons Schaffhausen weiter.</p>   |
| <p><b>Art. 2</b><br/><sup>1</sup>Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.</p>   | <p><b>Art. 10 Bedingungen und Auflagen</b><br/>Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustands notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.</p>  |
| <p><b>Art. 6</b><br/><sup>1</sup>Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.<br/><br/><sup>2</sup>Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.</p> | <p><b>Art. 11 Auskunfts- und Einsichtsrecht</b><br/><sup>1</sup>Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat erteilt darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte. Bei besonderem Zeitbedarf kann der Aufwand nach vorgängigem Hinweis in Rechnung gestellt werden.<br/><br/><sup>2</sup>Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen auf Gesuch hin jedermann zur Einsicht offen, soweit keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.</p> |
| <p><b>Art. 7</b><br/><sup>1</sup>Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.<br/><sup>2</sup>Gegen Entscheide kommunaler Stellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.<br/><br/><sup>3</sup>Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.</p>   | <p><b>Art. 12 Rechtsmittel</b><br/><sup>1</sup>Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.<br/><br/><sup>2</sup>Wer von einem Entscheid des Baureferats betroffen ist, kann innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache, der der angefochtene Entscheid beizulegen ist, an den Gemeinderat richten.<br/><br/><sup>3</sup>Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz)<sup>3</sup>.</p>   |
| <p><b>Art. 70</b><br/>Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Errichtung des Schnurgerüstes</li> <li>b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde</li> <li>c) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage</li> <li>d) die Vollendung des Rohbaus</li> <li>e) die Bezugsbereitschaft</li> </ul>                    | <p><b>Art. 13 Baukontrollen</b><br/>Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich anzumelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) der Baubeginn;</li> <li>b) die Errichtung des Schnurgerüstes;</li> <li>c) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde;</li> <li>d) die Vollendung des Rohbaus;</li> <li>e) die Bezugsbereitschaft;</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
| f) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes.  | f) die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten, wenn zu diesen Auflagen oder Bedingungen ergangen sind;<br>g) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes.  |
| <b>Art. 8</b><br>Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen. | <b>Art. 14 Baubeschränkung und Entschädigung</b><br>Baubeschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, die der Gemeinde- oder Einwohnerrat erlässt, begründen nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.   |
|   | <b>Art. 15 Parzellierungen</b><br>Parzellierungen im Baugebiet werden nur genehmigt, wenn dadurch keine unüberbaubaren, nicht erschlossenen oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen. Davon ausgenommen sind Grundstücke für Spezialzwecke wie etwa Elektroverteilkabinen, Bereitstellungsorte für Kehricht, Strassen oder Parkplätze.   |
|   | <b>II. Planungsinstrumente</b><br><b>Art. 16 Kommunale Planung</b><br><sup>1</sup> Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss erlässt neben dieser Bauordnung insbesondere folgende Vorschriften:<br><br>a) den Zonenplan;<br><br>b) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen;<br><br>c) Baulinien- und Quartierpläne sowie Richtpläne nach Massgabe des Baugesetzes.<br><br><sup>2</sup> Richtpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen. |
|   | <b>Art. 17 Zonenplan</b><br><sup>1</sup> Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.<br><br><sup>2</sup> Den Nutzungszonen werden gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes <sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufen zugeordnet.<br><br><sup>3</sup> Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.<br><br><sup>4</sup> Der Zonenplan gibt Hinweise zu den Grundwasserschutzzonen, über Wald, Hecken und Bäume.  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><sup>5</sup>Das Verfahren für wesentliche Änderungen oder Ergänzungen des Zonenplans richtet sich nach dem Baugesetz<sup>1</sup>.</p> <p><sup>6</sup>Kleine Änderungen des Zonenplans, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.</p> <p><sup>7</sup>Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bauordnung. Es ist beim Baureferat einsehbar.</p>   |
| <p><b>Art. 59</b></p> <p><sup>1</sup>Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne.</p> <p><sup>2</sup>Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.</p> <p><sup>3</sup>Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.</p> <p><sup>4</sup>Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.</p> | <p><b>Art. 18 Richtplanung</b></p> <p><sup>1</sup>Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Richtpläne. Sie zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf und können Konzepte für bestimmte Gebiete oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft enthalten.</p> <p><sup>2</sup>Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.</p> <p><sup>3</sup>Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Sie haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.</p> <p><sup>4</sup>Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.</p> <p><sup>5</sup>Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen und die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben in der Zentrumszone erlässt der Gemeinderat einen Richtplan Zentrumszone.</p> |
| <p>---</p>  | <p><b>Art. 19 Baulinien</b></p> <p>Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung.</p>  |
| <p><b>Art. 61</b></p> <p><sup>1</sup>Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.</p>  | <p><b>Art. 20 Quartierpläne</b></p> <p>Der Gemeinderat erlässt im Rahmen des Baugesetzes<sup>1</sup> die erforderlichen Quartierpläne.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><sup>2</sup>Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen.</p> <p><sup>3</sup>Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.</p> <p><b>Art. 62</b></p> <p><sup>1</sup>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.</p> <p><sup>2</sup>Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekannt zu geben.</p> |  |
| <p><b>Art. 63</b></p> <p>Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnutzungsziffern erhöht werden, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung und eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird sowie den Benützern aus der Überbauung erhebliche Vorteile erwachsen und</li> <li>- eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird.</li> </ul>   | <p><b>Art. 21 Qualitätskriterien</b></p> <p><sup>1</sup>Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) optimaler Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage;</li> <li>b) besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl;</li> <li>c) erhöhter Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;</li> <li>d) Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen.</li> </ul> <p><sup>2</sup>In der Regel dürfen bei Erfüllung der Qualitätskriterien die Abweichungen der Massvorschriften gegenüber der Regelbauweise ganz oder teilweise beansprucht werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse der Regelbauweise führen.</p> |
|   | <p><b>Art. 22 Nutzungsvorgaben</b></p> <p>Um die gewünschte Nutzungsdurchmischung zu sichern oder zu fördern, können in den Quartierplänen Mindest- oder Höchstanteile für einzelne Nutzungsarten festgelegt werden.</p>   |



|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>III. Bauvorschriften</b><br/> <b>A) Allgemeine Bauvorschriften</b><br/> <b>Art. 23 Definitionen und Messweisen</b><br/> Die in dieser Bauordnung und Quartierplänen verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.</p>   |
| <p><b>Art. 2</b><br/> <sup>2</sup>Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.</p> <p><b>Art. 17</b><br/> <sup>1</sup>Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes über die Bauten.</p> <p><sup>2</sup>Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.</p> | <p><b>Art. 24 Stand der Technik, technische Normen und Richtlinien</b><br/> <sup>1</sup>Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen, namentlich bezüglich Licht und Energienutzung, entsprechen.</p> <p><sup>2</sup>Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.</p>   |
| <p><b>Art. 9</b><br/> Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Umgebungsgestaltung.</p> <p><b>Art. 11</b><br/> <sup>3</sup>Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.</p>   | <p><b>Art. 25 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds</b><br/> <sup>1</sup>Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Freiraum- und Umgebungsgestaltung.</p> <p><sup>2</sup>Bei Neubauten sowie bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.</p> <p><sup>3</sup>Dachaufbauten haben sich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen, wobei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) deren Ansatzpunkte an das Hauptdach gegenüber dem First des Hauptdachs einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten haben,</li> <li>b) sie in der Regel gegenüber den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1.00 m aufzuweisen haben und</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>c) ihre Breite bei denkmalgeschützten Bauten insgesamt höchstens <math>\frac{1}{3}</math>, bei den übrigen Bauten höchstens <math>\frac{1}{2}</math> der darunterliegenden Fassade messen darf.</p> <p><sup>4</sup>In Wohnzonen dürfen Steildächer höchstens eine Neigung von 35° aufweisen.</p>  |
|  | <p><b>Art. 26 Erhöhte Anforderungen</b></p> <p><sup>1</sup>In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, sodass sich eine gute städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Wirkung ergibt, wozu der Gemeinderat zusätzliche Bedingungen und Auflagen gemäss Baugesetz<sup>1</sup> erlassen kann:</p> <p>a) bei Bauten, die das Orts- oder Landschaftsbild prägen;</p> <p>b) bei Bauten innerhalb der BLN-Gebiete<sup>4</sup> oder auf Grundstücken, die an diese Gebiete angrenzen;</p> <p>c) im Sichtbereich von städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, insbesondere bei schutzwürdigen Ensembles.</p> <p><sup>2</sup>Wo die Vorschriften der Bauordnung eine zweckmässige Einpassung von Neu- und Ersatzbauten in den in Abs. 1 genannten Gebieten erschweren oder gar verunmöglichen, kann der Gemeinderat in Abweichung dieser Bauordnung die sich aufdrängenden Regelungen im Rahmen eines Quartierplans vorsehen.</p> |
| ---  | <p><b>Art. 27 Unverschmutztes Abwasser und Bodenversiegelung</b></p> <p><sup>1</sup>Unverschmutztes Abwasser ist, falls möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.</p> <p><sup>2</sup>Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</p>  |
| <p><b>Art. 13</b></p> <p><sup>1</sup>Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.</p> <p><sup>2</sup>Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.</p> | <p><b>Art. 28 Unterhalt</b></p> <p><sup>1</sup>Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.</p> <p><sup>2</sup>Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| ---  | <p><b>Art. 29 Dachbegrünung</b><br/>Nicht als Aufenthaltsfläche genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden Flachdächern gleichgestellt.</p>   |
| <p><b>Art. 14</b><br/>Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.</p>   | <p><b>Art. 30 Terrainveränderungen</b><br/>Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen, den Bodenschutz berücksichtigen und den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen.</p>  |
| <p><b>Art. 15</b><br/>Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>   | <p><b>Art. 31 Lager- und Ablagerungsplätze</b><br/>Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>   |
| ---  | <p><b>Art. 32 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung</b><br/><sup>1</sup>Das Interesse der Gemeinde an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien wird bei der Prüfung der Gestaltung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 25 dieser Bauordnung entsprechend berücksichtigt.<br/><br/><sup>2</sup>Wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen eine Bewilligung erfordern, erfolgt diese gebührenfrei.</p>   |
| <p><b>Art. 25</b><br/>Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Spielflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen.</p> | <p><b>Art. 33 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen</b><br/><sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze sowie Grün- und Ruheflächen in angemessenem Umfang anzulegen, in ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.<br/><br/><sup>2</sup>Wo das Anlegen von Kinderspielplätzen erforderlich, jedoch unzumutbar ist, ist durch Einkauf in öffentliche oder private Anlagen Ersatz zu schaffen.</p>   |
| <p><b>Art. 24</b><br/><sup>1</sup>Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.</p>   | <p><b>Art. 34 Abstellplätze</b><br/><sup>1</sup>Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind in der Regel für Motorfahrzeuge pro Einfamilienhaus zwei Abstellplätze und für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung auf privatem Grund bereitzustellen. Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz als Abstellplatz. Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze im Grundsatz nach der VSS-Norm (SN 640 281).<br/><br/><sup>2</sup>In Gebieten, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, kann der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge angemessen reduzieren.<br/><br/><sup>3</sup>Vor jeder Garage ist ein Vorplatz so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><sup>2</sup>Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.</p> <p><sup>3</sup>Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).</p> | <p><sup>4</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 70 % der Abstellplätze in Gebäuden zu realisieren. Mindestens 10 % der Abstellplätze sind für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.</p> <p><sup>5</sup>Wo die Verhältnisse die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, wird in der Baubewilligung die Verpflichtung vorgesehen, sich in der Nähe des Baugrundstücks an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, ist der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümern herstellt.</p> <p><sup>6</sup>Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder in ausreichender Anzahl bereitzustellen. Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten richten sich die Abstellplätze für Velos und Motorfahräder im Grundsatz nach den VSS-Normen (SN 640 065). Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und haben die erforderlichen Abmessungen aufzuweisen.</p> <p><sup>7</sup>In Quartierplänen kann die Parkplatzpflicht abweichend geregelt werden.</p> |
| <p>---</p>   | <p><b>Art. 35 Entsorgungsplatz</b><br/>Für die Abfallentsorgung sind, in der Regel auf privatem Grund, die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen. Im Übrigen gilt die Abfallverordnung<sup>8</sup>.</p>   |
| <p><b>Art. 22</b><br/><sup>1</sup>Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p><sup>5</sup>Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.</p>  | <p><b>Art. 36 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer</b><br/>Die zulässigen Ausnützungs- oder Baumassenziffern dürfen ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn im Rahmen der Regelbauweise auf angrenzenden Grundstücken oder innerhalb von Quartierplangebieten mittels Übertragung eines Anteils an der Ausnützung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.</p>  |
| <p><b>Art. 4</b><br/>Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.</p>  | <p><b>Art. 37 Altrechtliche Bauten</b><br/>Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Art. 64</b><br/>Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971 erschlossen ist.</p> <p><b>Art. 65</b><br/>Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.</p> <p><b>Art. 66</b><br/>Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie nach den gestützt darauf erlassenen Vorschriften der Gemeinde.</p> | <p><b>Art. 38 Erschliessung und Beiträge</b><br/> <sup>1</sup>Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung zum Baugesetz<sup>13</sup> erschlossen ist und, wo notwendig, ein Quartierplan besteht (Art. 83).<br/> <sup>2</sup>Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.<br/> <sup>3</sup>Die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>1</sup> sowie nach der gestützt darauf erlassenen Beitragsverordnung über Grundeigentümerbeiträge<sup>14</sup>.</p>   |
| <p><b>Art. 18</b><br/> <sup>1</sup>Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.<br/> <sup>2</sup>Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.<br/> <sup>6</sup>Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.</p>  | <p><b>B) Stellung der Bauten</b><br/> <b>Art. 39 Grenzabstand 1. Allgemeines</b><br/> <sup>1</sup>Die Messweise des Grenzabstands richtet sich nach der IVHB. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>1</sup> und des Strassengesetzes<sup>6</sup>.<br/> <sup>2</sup>Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.<br/> <sup>3</sup>Bei Einhaltung des Gebäudeabstands dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarinnen und Nachbarn betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt oder unter Einhaltung von Art. 44 reduziert werden.</p> |
| <p>---</p>  | <p><b>Art. 40 2. Ausnahmen a) Bauten am Hang</b><br/> <sup>1</sup>An Süd-, West- und Osthängen, deren Neigung 10 % oder mehr beträgt, kann der bergseitige Grenzabstand reduziert werden.<br/> <sup>2</sup>Die prozentuale Reduktion des Grenzabstands darf gleich viel betragen wie die in Prozenten ausgedrückte Hangneigung, höchstens jedoch 30 %.</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <sup>3</sup> Für die Ermittlung der Hangneigung ist der Höhenunterschied des massgebenden Terrains zwischen der talseitigen und der bergseitigen Grenze des Baugrundstücks bestimmend, gemessen in der durch den Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche gelegten Falllinie.   |
| <b>Art. 20</b><br>Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m <sup>2</sup> ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbezwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.   | <b>Art. 41 b) An- und Kleinbauten</b><br>Für An- und Kleinbauten mit oder ohne Unterkellerung kann der Grenzabstand auf 2.50 m reduziert werden. Massgebend ist der äusserste Bauteil. Mit Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des angrenzenden Grundstücks sowie des Gemeinderats kann dieser Abstand reduziert werden.   |
| <b>Art. 21a</b><br>Unterirdische Gebäudeteile von Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Kellerräumen, Lagerräumen und dergleichen, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, können an die Grenze gestellt werden.   | <b>Art. 42 c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</b><br>Unterniveaubauten sowie unterirdische Gebäudeteile können an die Grenze gestellt werden, sofern sie keine Öffnungen gegenüber der Grenze aufweisen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen.  |
| <b>Art. 21b</b><br>Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.  | <b>Art. 43 d) Anlagen und Abstellplätze</b><br><sup>1</sup> Zufahrten und Zugänge dürfen an die Grenze gebaut werden, sofern von ihnen keine schädlichen oder lästigen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.<br><sup>2</sup> Personenwagen-Abstellplätze dürfen auf einer Länge von maximal 6.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden. |
| <b>Art. 18</b><br><sup>3</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.<br><sup>4</sup> Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.<br><sup>5</sup> Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.<br><sup>7</sup> Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden. | <b>Art. 44 Gebäudeabstand</b><br>Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge.   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Art. 22</b></p> <p><sup>1</sup>Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p><sup>2</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.</p> <p><sup>3</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Wandquerschnitte, wobei die Aussenwände maximal zu 25 cm angerechnet werden. Hiervon werden nicht angerechnet: Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m<sup>2</sup> nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vor-springende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können. Bei Geschosshöhen über 4.50 m werden die entsprechenden Flächen doppelt angerechnet.</p> <p><sup>4</sup>Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hiervon werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.</p> | <p><b>C) Baudichte und Gebäudehöhe</b></p> <p><b>Art. 45 Baudichte a) Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszone</b></p> <p><sup>1</sup>Die Baudichte wird in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone durch eine Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p><sup>2</sup>Die anrechenbare Grundstücksfläche kann für jeden Pflichtparkplatz, der in einer Einstellhalle um den über 70 % übersteigenden Anteil vorgesehen wird, gemäss Art. 34 dieser Bauordnung um 10.00 m<sup>2</sup> erhöht werden.</p> |
| <p>---</p>   | <p><b>Art. 46 b) Arbeitszonen</b></p> <p>Die Baudichte wird in den Arbeitszonen durch die Baumassenziffer festgelegt.</p>   |
| <p>---</p>   | <p><b>Art. 47 c) Nutzung von Dach- und Untergeschossen in Altbauten</b></p> <p>Dach- und Untergeschosse von Bauten, die vor 1999 erstellt wurden, dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden, auch wenn dadurch das vorgeschriebene Nutzungsmass überschritten wird. Solche Ausbauten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens haben den Anforderungen der Wohn- und Arbeits-hygiene zu genügen sowie den Vorschriften über die Gestaltung der Bauten zu entsprechen.</p>             |

**Art. 23**

<sup>1</sup>In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00m Höhe gemessen. Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.

<sup>2</sup>Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nichtberücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.

<sup>3</sup>Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn

- ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder
- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.

<sup>4</sup>Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

<sup>5</sup>In den Gewerbebezonen und den Industriezonen wird die Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen sind Steildächer, sofern der First die Gebäudehöhe nicht mehr als 2.00 m übersteigt und mindestens 2.00 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt sowie technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

<sup>6</sup>Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.

**Art. 48 Geschosszahl**

<sup>1</sup>In den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone darf mit Ausnahme eines Geschosses, das vollumfänglich im Dachraum liegt, die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses höchstens 3.50 m im Durchschnitt betragen.

<sup>2</sup>An Hanglagen muss das Attikageschoss auf der Talseite gegenüber der darunterliegenden Fassade um die Höhe des Attikageschosses, mindestens aber um 3.00 m, zurückversetzt sein.

<sup>3</sup>In den Arbeitszonen wird die Höhe der Gebäude in Metern anhand der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe des Gebäudes gemessen.

<sup>4</sup>Bei gestaffelten Bauten ist die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Art. 29</b></p> <p><sup>1</sup>Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.</p> <p><sup>2</sup>Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.</p> <p><sup>3</sup>Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.</p> <p><sup>4</sup>Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>5</sup>Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.</p>  | <p><b>IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften</b></p> <p><b>1. Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)</b></p> <p><b>A) Zentrumszone</b></p> <p><b>Art. 49 Grundsatz</b></p> <p><sup>1</sup>Die Zentrumszone umfasst das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind.</p> <p><sup>2</sup>Die Beurteilung von Baugesuchen richten sich nach dem Richtplan Zentrumszone gemäss Art. 18 Abs. 5, insbesondere bezüglich Bauweise und Freiräume. Wo notwendig, sind zur Umsetzung des Richtplans Baulinien auszuscheiden.</p> |
| <p><b>Art. 30</b></p> <p><sup>1</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben.</p> <p><sup>2</sup>Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.</p> <p><b>Art. 31</b></p> <p><sup>1</sup>Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.9.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnutzungsziffer um 0.4 erhöht werden.</p> <p><b>Art. 32</b></p> <p><sup>1</sup>In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.</p> <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschoszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Art. 33</b></p> <p><sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</p> | <p><b>Art. 50 Besondere Vorschriften</b></p> <p><sup>1</sup>In der Zentrumszone gelten folgende Masse:</p> <p>a) Bauweise: offen und geschlossen;</p> <p>b) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 3.00 m;</p> <p>c) Gesamthöhe höchstens 16.00 m, maximal 4 Vollgeschosse.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Einhaltung von Art. 21 eine Gesamthöhe von höchstens 22.00 m und maximal 6 Vollgeschosse bewilligt werden.</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.</p>  |  |
| <p><b>Art. 38</b><br/>Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.</p>   | <p><b>B) Wohnzonen</b><br/><b>Art. 51 Grundsatz</b><br/>Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebiets.</p>  |
| <p><b>Art. 39</b><br/><sup>1</sup>In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0.4 in der Wohnzone I</li> <li>- 0.5 in der Wohnzone II</li> <li>- 0.6 in der Wohnzone III</li> <li>- 0.8 in der Wohnzone IV</li> </ul> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.</p>   | <p><b>Art. 52 Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer</b><br/><sup>1</sup>In den einzelnen Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 0.4 in der Wohnzone 1;</li> <li>b) 0.6 in der Wohnzone 2;</li> <li>c) 0.8 in der Wohnzone 3;</li> <li>d) 1.0 in der Wohnzone 4.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 21 die Ausnützungsziffern in der Wohnzone 2 bis auf 0.70, in der Wohnzone 3 bis auf 1.0 und in der Wohnzone 4 bis auf 1.3 erhöht werden.</p> <p><sup>3</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 21 die Ausnützungsziffern in der Wohnzone 3 auf 1.1 und in der Wohnzone 4 auf 1.4 erhöht werden, sofern für das Gebiet eine Grünflächenziffer gilt.</p> |
| <p><b>Art. 40</b><br/><sup>1</sup>In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II</li> <li>- 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III</li> <li>- 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV</li> </ul> <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosshöhen im Rahmen von Quartierplänen in den Wohnzonen II um eins, in den Wohnzonen III und IV um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> | <p><b>Art. 53 b) Geschosshöhen</b><br/><sup>1</sup>In den einzelnen Wohnzonen sind höchstens zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 2 Vollgeschosse in der Wohnzone 1 und 2;</li> <li>b) 3 Vollgeschosse in der Wohnzone 3;</li> <li>c) 4 Vollgeschosse in der Wohnzone 4.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Gilt eine Grünflächenziffer, so können die höchstens zulässigen Geschosshöhen um ein Geschoss erhöht werden.</p> <p><sup>3</sup>Die Geschosshöhen gemäss Abs. 1 und 2 können im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 21 in der Wohnzone 2 um höchstens ein Geschoss und in den Wohnzonen 3 und 4 um höchstens zwei Geschosse erhöht werden.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Art. 41</b></p> <p><sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:<br/> - 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten.<br/> - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.</p> <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.</p> | <p><b>Art. 54 c) Grenzabstand</b></p> <p><sup>1</sup>Der Grenzabstand muss bei ein- und zweigeschossigen Bauten mindestens 4.00 m betragen. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.</p> <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch guten Gesamtlösungen darf der Grenzabstand im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 21 gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden.</p>  |
| <p><b>Art. 42</b></p> <p>Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst werden.</p>   | <p><b>Art. 55 d) gewerbliche Betriebe</b></p> <p><sup>1</sup>In den Wohnzonen 1 und 2 kann der Gemeinderat Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.</p> <p><sup>2</sup>In den Wohnzonen 3 und 4 kann der Gemeinderat Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.</p> |
| <p><b>Art. 34</b></p> <p><sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.</p> <p><sup>2</sup>Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>  | <p><b>C) Wohn- und Arbeitszone</b></p> <p><b>Art. 56 Grundsatz</b></p> <p>In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>  |
| <p><b>Art. 35</b></p> <p><sup>1</sup>Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnutzungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnutzungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.</p> <p><b>Art. 36</b></p> <p><sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.</p>  | <p><b>Art. 57 Besondere Vorschriften</b></p> <p><sup>1</sup>Mit Ausnahme von Art. 55 dieser Bauordnung gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Art. 37</b></p> <p><sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten</li> <li>- 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.</p>   |   |
| <p><b>Art. 33 a Sonderzonen Rhytech-Quartier, 1. Grundsatz</b></p> <p><sup>1</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p><sup>2</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p><sup>3</sup>Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>1</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <p><sup>4</sup>Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe</li> <li>- Gestaltung und Materialisierung</li> </ul> | <p><b>D) Sonderzonen RhyTech-Quartier</b></p> <p><b>Art. 58 Grundsatz</b></p> <p><sup>1</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p><sup>2</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p><sup>3</sup>Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>1</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <p><sup>4</sup>Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe;</li> <li>b) Gestaltung und Materialisierung;</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsart und Anordnung</li> <li>- Aussen- und Freiraumgestaltung</li> <li>- Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung</li> <li>- Verkehrserschliessung und Parkierung</li> <li>- Ver- und Entsorgung</li> <li>- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit</li> <li>- Umweltaspekte</li> <li>- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Nutzungsart und Anordnung;</li> <li>d) Aussen- und Freiraumgestaltung;</li> <li>e) Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung;</li> <li>f) Verkehrserschliessung und Parkierung;</li> <li>g) Ver- und Entsorgung;</li> <li>h) Energieeffizienz und Nachhaltigkeit;</li> <li>i) Umweltaspekte;</li> <li>j) erhaltenswerte und schützenswerte Bauten.</li> </ul>   |
| <p><b>Art. 33 b 2. Besondere Vorschriften</b><br/> <b>a) Zulässige Baudichte</b><br/> <sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</li> <li>b) 9'000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</li> <li>b) bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</li> </ul> <p><sup>3</sup>Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p> | <p><b>Besondere Vorschriften</b><br/> <b>Art. 59 a) Zulässige Baudichte</b><br/> <sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</li> <li>b) 9'000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</li> <li>b) bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</li> </ul> <p><sup>3</sup>Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.</p> <p><sup>4</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><sup>5</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.</p> <p><sup>6</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.</p>   | <p><sup>5</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.</p> <p><sup>6</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.</p>   |
| <p><b>Art. 33 c b) Zulässige Fassadenhöhen</b></p> <p><sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf bei Schrägdächern die traufseitige, bei Flachdächern die talseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p><sup>2</sup> Die Fassadenhöhen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <p>a) bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</p> <p>b) bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B;</p> <p>c) bis auf 80.00 m für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser».</p> <p><sup>3</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.</p> | <p><b>Art. 60 b) Zulässige Fassadenhöhen</b></p> <p><sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf bei Schrägdächern die traufseitige, bei Flachdächern die talseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p><sup>2</sup> Die Fassadenhöhen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <p>a) bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</p> <p>b) bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B;</p> <p>c) bis auf 80.00 m für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser».</p> <p><sup>3</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.</p> |
| <p><b>Art. 33 d c) Grenzabstand</b></p> <p>Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.</p>  | <p><b>Art. 61 c) Grenzabstand</b></p> <p>Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.</p>  |
| <p><b>Art. 43</b></p> <p><sup>1</sup>In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.</p> <p><sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>   | <p><b>E) Arbeitszonen</b></p> <p><b>a) Arbeitszone 1</b></p> <p><b>Art. 62 Grundsatz</b></p> <p><sup>1</sup>In der Arbeitszone 1 sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinindustrielle Betriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.</p> <p><sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| ---  | <p><b>Art. 63 Besondere Bestimmungen a) Baumassenziffer</b><br/> <sup>1</sup>Die Baumassenziffer beträgt höchstens 4.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</p>   |
| <p><b>Art. 44</b><br/> <sup>1</sup>In den Gewerbebezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18.00 m in der Gewerbezone I</li> <li>- 15.00 m in der Gewerbezone II</li> </ul> <p><sup>2</sup>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.</p> | <p><b>Art. 64 b) Gesamthöhe</b><br/> <sup>1</sup>Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Gesamthöhe bis auf 25.00 m erhöht werden. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.</p>   |
| <p><b>Art. 45</b><br/> <sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</p> <p><sup>2</sup>Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.</p> <p><sup>3</sup>Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</p>  | <p><b>Art. 65 c) Grenzabstand</b><br/> Der Grenzabstand muss bei einer Gesamthöhe bis 8.00 m wenigstens 4.00 m betragen. Pro 3.00 m zusätzliche Gesamthöhe erhöht sich der Abstand um 0.50 m.</p>  |
| <p><b>Art. 46</b><br/> <sup>1</sup>Die Industriezonen sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezonen III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen.</p> <p><sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>   | <p><b>b) Arbeitszone 2</b><br/> <b>Art. 66 Grundsatz</b><br/> <sup>1</sup>Die Arbeitszone 2 ist für Bauten von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen.</p> <p><sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>3</sup>Verkehrsintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport sind nur in den dafür vorgesehenen Eignungsgebieten gemäss Richtplanung zugelassen.</p> |

|  |  |
|--|--|
| ---  | <p><b>Art. 67 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer</b><br/> <sup>1</sup>Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.</p>  |
| <p><b>Art. 47</b><br/> <sup>1</sup>In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, in keinem Bereich mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20.00 m in den Industriezonen I und II</li> <li>- 15.00 m in der Industriezone III und IV</li> </ul> <p><sup>2</sup>In der Industriezone II und IV sind die Bauteile in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.</p> <p><sup>3</sup>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.</p> | <p><b>Art. 68 b) Gesamthöhe</b><br/> <sup>1</sup>Die Gesamthöhe darf höchstens 30.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Gesamthöhe auf 40.00 m erhöht werden. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 6.00 m betragen.</p>                             |
| <p><b>Art. 48</b><br/> <sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II</li> <li>- 4.00 m in der Industriezone III und IV.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</p>  | <p><b>Art. 69 c) Grenzabstand</b><br/> <sup>1</sup>Der Grenzabstand beträgt 4.00 m.</p> <p><sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.</p>  |
| <p><b>Art. 49</b><br/> Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.</p>  | <p><b>F) Weitere Bauzonen</b><br/> <b>Art. 70 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b><br/> <sup>1</sup>Zonenzweck und Nutzung richten sich nach dem übergeordneten Recht.</p> <p><sup>2</sup>Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr 20 m betragen.</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Art. 71 Bahn- und Strassenzone</b><br/> <sup>1</sup>Die Bahn- und Strassenzonen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.<br/> <sup>2</sup>Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.</p>   |
|  | <p><b>Art. 72 Grünzone</b><br/> <sup>1</sup>Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebiets und der Bewahrung wertvoller Grünflächen und Uferpartien vor der Überbauung.<br/> <sup>2</sup>Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.<br/> <sup>3</sup>Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.</p>   |
|  | <p><b>2. Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets)</b><br/> <b>Art. 73 Landwirtschaftszone</b><br/> <sup>1</sup>Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes<sup>9</sup>.<br/> <sup>2</sup>Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone 2. Die Wohnbauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.<br/> <sup>3</sup>Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften der Arbeitszone 1.<br/> <sup>4</sup>Silos dürfen höchstens 24.00 m hoch sein.</p> |
| <p><b>Art. 52</b><br/> <sup>1</sup>In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.<br/> <sup>2</sup>Im Bereich des Rheinflussbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine einwandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.</p> | <p><b>Art. 74 Freihaltezone</b><br/> In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>Art. 75 Rheinfallzone</b><br/> In der Rheinfallzone sind Bauten und Anlagen verboten, ausser standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen, die insbesondere der Versorgung mit Wasser oder Energie, der Fischerei, der touristischen Nutzung oder der Freizeitnutzung dienen. Die Bauten und Anlagen müssen mit besonderer Sorgfalt in das Landschafts- und Ortsbild eingepasst werden sowie für sich eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen, wobei der Rheinfall als Naturdenkmal zu bewahren ist.</p>  |
| ---   | <p><b>Art. 76 Bahn- und Strassenareal</b><br/> Die Bahn- und Strassenareale umfassen die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten, die ausserhalb der Bauzone liegen. Sie unterstehen dem übergeordneten Recht.</p>   |
| <p><b>Art. 51</b><br/> Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten.</p> | <p><b>3. Schutzzonen</b><br/> <b>Art. 77 Gewässer und Gewässerräume</b><br/> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.<br/> <sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.<br/> <sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen, davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.<br/> <sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.<br/> <sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand 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 Biotope und dergleichen.</p> |

|     |   |
|-----|---|
| --- | <p><b>4. Überlagernde Zonen</b></p> <p><b>Art. 78 Höhere Häuser und Hochhäuser</b></p> <p><sup>1</sup>Höhere Häuser und Hochhäuser sind nur in den überlagernden Zonen für höhere Häuser und für Hochhäuser sowie in Sonderzonen zulässig.</p> <p><sup>2</sup>Innerhalb der überlagernden Zone für höhere Häuser dürfen Gebäude erstellt werden, welche maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von 30.00 m aufweisen.</p> <p><sup>3</sup>Innerhalb der überlagernden Zone für Hochhäuser sind höhere Häuser gemäss Abs. 2 und Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von max. 40.00 m, im «Bereich Industriepplatz Ost» von 45.00 m und im «Bereich Hochhaus Bühler» von 47.00 m zulässig.</p> <p><sup>4</sup>Höhere Häuser und Hochhäuser bedingen einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 21 gelten insbesondere erhöhte gestalterische Anforderungen bezüglich Einpassung ins Ortsbild und architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen, Frei- und Aussenräumen. Das Resultat einer anerkannten Architekturkonkurrenz gilt als Nachweis.</p> <p><sup>5</sup>Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen ausserhalb der eigenen Bebauung gelegenen Bauten mit Wohnnutzung durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen. Wohnbauten, die ausserhalb des von der Baubewilligung beschlagenen Gebiets liegen, nicht wesentlich mit Schattenwurf beeinträchtigen. In der Zentrumszone kann ungeachtet des Vorliegens eines wesentlichen Schattenwurfs eine Baubewilligung erteilt werden, wenn gewährleistet ist, dass die betroffenen Wohnbauten trotz des Schattenwurfs weiterhin über eine ausreichende Wohnhygiene verfügen und das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerin oder des betroffenen Grundeigentümers vorliegt.</p> <p><sup>6</sup>Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt oder wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht.</p> <p><sup>7</sup>Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens bis auf die Höhe oberkant Fussboden unterstes Wohngeschoss ausser Ansatz.</p> |
|-----|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Art. 79 BLN-Gebiet</b><br/>Bauten und Anlagen haben den Schutzziele der BLN-Gebiete<sup>4</sup> Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.</p>  |
| <p><b>Art. 54</b><br/>Die Nutzungsüberlagerung Naturschutz dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In diesen Gebieten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die diese Zielsetzung gefährden. Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Schutzziele, Schutzmassnahmen sowie Pflege und Entwicklungsmassnahmen sind im Naturschutzinventar enthalten.</p>   | <p><b>Art. 80 Überlagernde Naturschutz zonen kommunal und übergeordnet / Naturobjekt übergeordnet</b><br/><sup>1</sup>Die überlagernden Naturschutz zonen und das Naturobjekt übergeordnet umfassen Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehörigen Pufferzonen. Sie dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.<br/><br/><sup>2</sup>Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar<sup>10</sup> gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen<sup>2</sup> enthalten.<br/><br/><sup>3</sup>Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht zuwiderläuft. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.</p> |
| <p><b>Art. 10</b><br/><sup>1</sup>Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. (...)<br/><br/><sup>2</sup>Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.</p> <p><b>Art. 11</b><br/><sup>2</sup>Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. (...)</p> | <p><b>Art. 81 Besondere Schutzmassnahmen für schützenswerte Bauten</b><br/><sup>1</sup>Der Gemeinderat stellt, gestützt auf das Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Naturobjekte, Stätten, Bauten oder Bauteile durch Schutzvereinbarungen oder Schutzverfügungen unter Schutz.<br/><br/><sup>2</sup>Die Schutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen oder derart umgestaltet werden, dass das Schutzziel vereitelt wird. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere, bauoriginale, prägende Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.</p>   |
| <p><b>Art. 12</b><br/><sup>1</sup>Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen.</p> <p><b>Art. 10</b><br/><sup>1</sup>(...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p>   | <p><sup>3</sup>Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.<br/><br/><sup>4</sup>Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken.<br/><br/><sup>5</sup>Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwaarlost lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Art. 11</b><br/> <sup>2</sup>(...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p> <p><b>Art. 12</b><br/> <sup>2</sup>Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.</p> |   |
| <p><b>Art. 55</b><br/> Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.</p>  | <p><b>Art. 82 Überlagernde archäologische Schutzzonen</b><br/> <sup>1</sup>Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p><sup>2</sup>Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb von archäologischen Schutzzonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.</p> <p><sup>3</sup>Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes<sup>2</sup>.</p>            |
| <p><b>Art. 57</b><br/> In Quartierplangebieten ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p>   | <p><b>Art. 83 Quartierplanpflicht</b><br/> In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.</p>  |
|  | <p><b>Art. 84 Grünflächenziffer</b><br/> <sup>1</sup>Die Grünflächenziffer bestimmt sich gemäss IVHB.</p> <p><sup>2</sup>Die Grünflächenziffer beträgt in den bezeichneten Wohnzonen 0.6.</p>   |
| <p>---</p>   | <p><b>Art. 85 Naturgefahrenzonen</b><br/> <sup>1</sup>Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.</p> <p><sup>2</sup>Die Naturgefahrenzone 1 (rot) bezeichnet die 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. Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p><sup>3</sup>Die Naturgefahrenzone 2 (blau) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.</p> <p><sup>4</sup>Die Naturgefahrenzonen 3 (gelb) und 4 (weiss-gelb) 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 2.</p> <p><sup>5</sup>Innerhalb der Naturgefahrenzonen 1 und 2 bedürfen Veränderungen der Umgebungsgestaltung, die die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, einer Baubewilligung. Der Bestandesschutz richtet sich nach dem übergeordneten Recht.</p> <p><sup>6</sup>Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.</p> <p><sup>7</sup>Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p> |
| <p><b>Art. 58</b><br/>Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p>   | <p><b>5. Orientierungsinhalte</b><br/><b>Art. 86 Grundwasserschutzzonen</b><br/>Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements<sup>12</sup>.</p>  |
| <p><b>Art. 53</b><br/>Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes.</p>   | <p><b>Art. 87 Wald und statische Waldgrenzen</b><br/>Der Begriff des Waldes und dessen Schutz sowie die Waldgrenzen nach statischem Waldbegriff richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)<sup>7</sup>. Der Eintrag im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.</p>   |
| <p><b>Art. 11</b><br/>1Der Baumbestand im Baugebiet ist wenn immer möglich zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen.<br/>Art. 56<br/>Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.</p> | <p><b>Art. 88 Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume</b><br/>Hecken, Feldgehölze sowie das Landschaftsbild prägende Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden. Der Eintrag im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.</p>   |
| <p><b>Art. 27</b></p>  | <p><b>6. Empfindlichkeitsstufen</b><br/><b>Art. 89 Zuweisung zu den Zonen</b><br/><sup>1</sup>Die Empfindlichkeitsstufen werden den Zonen wie folgt zugeordnet:</p>   |

| <p><sup>1</sup>Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr><td>Kernzone I</td><td>K I</td></tr> <tr><td>Kernzone II</td><td>K II</td></tr> <tr><td>Kernzone III</td><td>K III</td></tr> <tr><td>Wohn- und GewerbezoneWG</td><td></td></tr> <tr><td>Wohnzone I</td><td>W I</td></tr> <tr><td>Wohnzone II</td><td>W II</td></tr> <tr><td>Wohnzone III</td><td>W III</td></tr> <tr><td>Wohnzone IV</td><td>W IV</td></tr> <tr><td>Gewerbezone I</td><td>G I</td></tr> <tr><td>Gewerbezone II</td><td>G II</td></tr> <tr><td>Industriezone I</td><td>I I</td></tr> <tr><td>Industriezone II</td><td>I II</td></tr> <tr><td>Industriezone III</td><td>I III</td></tr> <tr><td>Industriezone IV</td><td>I IV</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>öBA</td></tr> <tr><td>Landwirtschaftszone</td><td>Lw</td></tr> <tr><td>Gewässer</td><td>Gw</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>Fh</td></tr> <tr><td>Strassen und Wege</td><td></td></tr> <tr><td>Bahnareal</td><td></td></tr> </table> <p><sup>2</sup>Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p> | Kernzone I   | K I | Kernzone II | K II | Kernzone III | K III | Wohn- und GewerbezoneWG |  | Wohnzone I | W I | Wohnzone II | W II | Wohnzone III | W III | Wohnzone IV | W IV | Gewerbezone I | G I | Gewerbezone II | G II | Industriezone I | I I | Industriezone II | I II | Industriezone III | I III | Industriezone IV | I IV | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | öBA | Landwirtschaftszone | Lw | Gewässer | Gw | Freihaltezone | Fh | Strassen und Wege |  | Bahnareal |  | <table border="0"> <thead> <tr> <th><i>Bezeichnung</i></th> <th><i>Empfindlichkeitsstufe</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Zentrumszone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone 1</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 3</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 4</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Arbeitszone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Sonderzone RhyTech</td><td>III</td></tr> <tr><td>Arbeitszone 1</td><td>III</td></tr> <tr><td>Arbeitszone 2</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)</td><td>II</td></tr> <tr><td>Grünzone G</td><td>II</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>II</td></tr> <tr><td>Rheinfallzone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Landwirtschaftszone</td><td>III</td></tr> </tbody> </table> <p><sup>2</sup>Mit Lärm vorbelastete Gebiete werden der nächst höheren, vor Lärm besonders zu schützende Gebiete werden der nächst tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet.</p> | <i>Bezeichnung</i> | <i>Empfindlichkeitsstufe</i> | Zentrumszone | III | Wohnzone 1 | II | Wohnzone 2 | II | Wohnzone 3 | II | Wohnzone 4 | II | Wohn- und Arbeitszone | III | Sonderzone RhyTech | III | Arbeitszone 1 | III | Arbeitszone 2 | IV | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) | II | Grünzone G | II | Freihaltezone | II | Rheinfallzone | III | Landwirtschaftszone | III |
|--|--|-----|-------------|------|--------------|-------|-------------------------|--|------------|-----|-------------|------|--------------|-------|-------------|------|---------------|-----|----------------|------|-----------------|-----|------------------|------|-------------------|-------|------------------|------|---|-----|---------------------|----|----------|----|---------------|----|-------------------|--|-----------|--|--|--------------------|------------------------------|--------------|-----|------------|----|------------|----|------------|----|------------|----|-----------------------|-----|--------------------|-----|---------------|-----|---------------|----|--|----|------------|----|---------------|----|---------------|-----|---------------------|-----|
| Kernzone I   | K I  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Kernzone II  | K II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Kernzone III   | K III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohn- und GewerbezoneWG  |  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone I   | W I  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone II  | W II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone III   | W III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone IV  | W IV   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Gewerbezone I  | G I  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Gewerbezone II   | G II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Industriezone I  | I I  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Industriezone II   | I II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Industriezone III  | I III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Industriezone IV   | I IV   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  | öBA  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Landwirtschaftszone  | Lw   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Gewässer   | Gw   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Freihaltezone  | Fh   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Strassen und Wege  |  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Bahnareal  |  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| <i>Bezeichnung</i>   | <i>Empfindlichkeitsstufe</i>   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Zentrumszone   | III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone 1   | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone 2   | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone 3   | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohnzone 4   | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Wohn- und Arbeitszone  | III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Sonderzone RhyTech   | III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Arbeitszone 1  | III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Arbeitszone 2  | IV   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)   | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Grünzone G   | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Freihaltezone  | II   |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Rheinfallzone  | III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| Landwirtschaftszone  | III  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| <p><b>Art. 71</b><br/>Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.</p>  | <p><b>V. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b><br/><b>Art. 90 Vollzug</b><br/><sup>1</sup>Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften.<br/><br/><sup>2</sup>Das Baureferat überwacht den Vollzug der Bauordnung und der übrigen Normen, soweit keine andere Behörde zuständig ist.</p> |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |
| <p><b>Art. 72</b><br/>Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.</p>  | <p><b>Art. 91 Sanktionen</b><br/>Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes<sup>1</sup> bestraft.</p>  |     |             |      |              |       |                         |  |            |     |             |      |              |       |             |      |               |     |                |      |                 |     |                  |      |                   |       |                  |      |   |     |                     |    |          |    |               |    |                   |  |           |  |  |                    |                              |              |     |            |    |            |    |            |    |            |    |                       |     |                    |     |               |     |               |    |  |    |            |    |               |    |               |     |                     |     |

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>Art. 92 Mehrwertabgabe</b></p> <p><sup>1</sup>Bis das kantonale Recht den Mehrwertausgleich bei Ein- und Umzonungen geregelt hat, sind im Rahmen von Quartierplänen bei Abweichungen gegenüber der Regelbauweise folgende Mehrwertabgaben zu entrichten, falls der Mehrwert Fr. 10'000.– übersteigt und mehr als ein zusätzliches Geschoss realisiert wird:</p> <p>a) bei zwei Geschossen mehr: 10%;</p> <p>b) bei drei Geschossen mehr: 15%;</p> <p>c) bei über drei Geschossen mehr: 20%.</p> <p><sup>2</sup>Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche zum Zeitpunkt unmittelbar vor Inkrafttreten des Quartierplans und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, mit der die Mehrausnutzung realisiert werden kann.</p> <p><sup>3</sup>Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.</p> <p><sup>4</sup>Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlungen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung, namentlich für Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raums, Umlagerung von Bauland etc. zu verwenden.</p> |
| ---   | <p><b>Art. 93 Übergangsbestimmung</b></p> <p>Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung sind alle Bauvorhaben und Planungen, über die erstinstanzlich die zuständigen Bewilligungsinstanzen noch nicht entschieden haben oder die erstinstanzlich noch nicht genehmigt worden sind, nach den neuen Bestimmungen zu beurteilen.</p>  |
| <p><b>Art. 73</b></p> <p><sup>1</sup>Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p><sup>2</sup>Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.</p> | <p><b>Art. 94 Inkrafttreten</b></p> <p>Die Bauordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.</p>  |



|                         |   |
|-------------------------|---|
| [Hier nicht aufgeführt] | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)</li> <li>2) Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100)</li> <li>3) Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200)</li> <li>4) Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN) vom 29. März 2017 (SR 451.11)</li> <li>5) Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)</li> <li>6) Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)</li> <li>7) Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)</li> <li>8) Abfallverordnung vom 27. Januar 1994 (NRB 814.100)</li> <li>9) Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)</li> <li>10) Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SH 700.1)</li> <li>11) Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)</li> <li>12) Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserversorgung Neuhausen am Rheinfall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)</li> <li>13) Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)</li> <li>14) Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (NRB 700.110)</li> <li>15) Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom ...</li> </ol> |
|-------------------------|---|

# **Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**

**vom 14. Mai 2018**

**(Beschluss Einwohnerrat)**

## Inhaltsverzeichnis

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| <b>I.</b>   | <b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....                | <b>5</b> |
| Art. 1      | Zweck .....   | 5        |
| Art. 2      | Rechtsquellen.....                                  | 5        |
| Art. 3      | Geltungsbereich .....                               | 5        |
| Art. 4      | Baubewilligungsverfahren .....                      | 5        |
| Art. 5      | Zuständigkeit Einwohnerrat.....                     | 5        |
| Art. 6      | Zuständigkeit Gemeinderat .....                     | 5        |
| Art. 7      | Gestaltungsbeirat .....                             | 6        |
| Art. 8      | Erfordernis Baubewilligung.....                     | 6        |
| Art. 9      | Gesuche für Ausnahmegewilligungen.....              | 6        |
| Art. 10     | Bedingungen und Auflagen .....                      | 6        |
| Art. 11     | Auskunfts- und Einsichtsrecht .....                 | 6        |
| Art. 12     | Rechtsmittel.....                                   | 7        |
| Art. 13     | Baukontrollen .....                                 | 7        |
| Art. 14     | Baubeschränkung und Entschädigung .....             | 7        |
| Art. 15     | Parzellierungen .....                               | 7        |
| <b>II.</b>  | <b>Planungsinstrumente</b> .....                    | <b>7</b> |
| Art. 16     | Kommunale Planung .....                             | 7        |
| Art. 17     | Zonenplan .....                                     | 7        |
| Art. 18     | Richtplanung .....                                  | 8        |
| Art. 19     | Baulinien.....                                      | 8        |
| Art. 20     | Quartierpläne.....                                  | 8        |
| Art. 21     | Qualitätskriterien .....                            | 8        |
| Art. 22     | Nutzungsvorgaben .....                              | 8        |
| <b>III.</b> | <b>Bauvorschriften</b> .....                        | <b>8</b> |
| <b>A)</b>   | <b>Allgemeine Bauvorschriften</b> .....             | <b>8</b> |
| Art. 25     | Schutz des Orts- und Landschaftsbilds.....          | 9        |
| Art. 26     | Erhöhte Anforderungen .....                         | 9        |
| Art. 27     | Unverschmutztes Abwasser und Bodenversiegelung..... | 9        |
| Art. 28     | Unterhalt .....                                     | 9        |
| Art. 29     | Dachbegrünung .....                                 | 9        |
| Art. 30     | Terrainveränderungen.....                           | 9        |
| Art. 31     | Lager- und Ablagerungsplätze .....                  | 9        |
| Art. 32     | Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung ..... | 9        |
| Art. 33     | Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen .....      | 10       |
| Art. 34     | Abstellplätze .....                                 | 10       |
| Art. 35     | Entsorgungsplatz.....                               | 10       |
| Art. 36     | Nutzungsziffern und Nutzungstransfer .....          | 10       |
| Art. 37     | Altrechtliche Bauten .....                          | 10       |
| Art. 38     | Erschliessung und Beiträge .....                    | 10       |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>B)</b>  | <b>Stellung der Bauten .....</b>                                    | <b>11</b> |
|            | Art. 39 Grenzabstand 1. Allgemeines .....                           | 11        |
|            | Art. 40 2. Ausnahmen a) Bauten am Hang .....                        | 11        |
|            | Art. 41 b) An- und Kleinbauten .....                                | 11        |
|            | Art. 42 c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten .....         | 11        |
|            | Art. 43 d) Anlagen und Abstellplätze .....                          | 11        |
|            | Art. 44 Gebäudeabstand .....  | 11        |
| <b>C)</b>  | <b>Baudichte und Gebäudehöhe .....</b>                              | <b>11</b> |
|            | Art. 45 Baudichte a) Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszone .....    | 11        |
|            | Art. 46 b) Arbeitszonen .....                                       | 11        |
|            | Art. 47 c) Nutzung von Dach- und Untergeschossen in Altbauten ..... | 11        |
|            | Art. 48 Geschosszahl .....  | 11        |
| <b>IV.</b> | <b>Zonen- und Nutzungsvorschriften .....</b>                        | <b>12</b> |
| <b>1.</b>  | <b>Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes).....</b>           | <b>12</b> |
| <b>A)</b>  | <b>Zentrumszone .....</b>   | <b>12</b> |
|            | Art. 49 Grundsatz .....   | 12        |
|            | Art. 50 Besondere Vorschriften .....                                | 12        |
| <b>B)</b>  | <b>Wohnzonen .....</b>  | <b>12</b> |
|            | Art. 51 Grundsatz .....   | 12        |
|            | Art. 52 Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer .....           | 12        |
|            | Art. 53 b) Geschosszahlen .....                                     | 12        |
|            | Art. 54 c) Grenzabstand .....                                       | 13        |
|            | Art. 55 d) gewerbliche Betriebe .....                               | 13        |
| <b>C)</b>  | <b>Wohn- und Arbeitszone .....</b>                                  | <b>13</b> |
|            | Art. 56 Grundsatz .....   | 13        |
|            | Art. 57 Besondere Vorschriften .....                                | 13        |
| <b>D)</b>  | <b>Sonderzonen RhyTech-Quartier .....</b>                           | <b>13</b> |
|            | Art. 58 Grundsatz .....   | 13        |
|            | Besondere Vorschriften .....  | 13        |
|            | Art. 59 a) Zulässige Baudichte .....                                | 13        |
|            | Art. 60 b) Zulässige Fassadenhöhen .....                            | 14        |
|            | Art. 61 c) Grenzabstand .....                                       | 14        |
| <b>E)</b>  | <b>Arbeitszonen.....</b>  | <b>14</b> |
|            | a) Arbeitszone 1 .....  | 14        |
|            | Art. 62 Grundsatz .....   | 14        |
|            | Art. 63 Besondere Bestimmungen a) Baumassenziffer .....             | 14        |
|            | Art. 64 b) Gesamthöhe .....   | 14        |
|            | Art. 65 c) Grenzabstand .....                                       | 14        |
|            | b) Arbeitszone 2 .....  | 15        |
|            | Art. 66 Grundsatz .....   | 15        |
|            | Art. 67 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer .....             | 15        |
|            | Art. 68 b) Gesamthöhe .....   | 15        |
|            | Art. 69 c) Grenzabstand .....                                       | 15        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>F)</b> | <b>Weitere Bauzonen .....</b>   | <b>15</b> |
|           | Art. 70 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....  | 15        |
|           | Art. 71 Bahn- und Strassenzone.....   | 15        |
|           | Art. 72 Grünzone.....   | 15        |
| <b>2.</b> | <b>Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets) .....</b>                                 | <b>15</b> |
|           | Art. 73 Landwirtschaftszone.....  | 15        |
|           | Art. 74 Freihaltezone.....  | 16        |
|           | Art. 75 Rheinfallzone.....  | 16        |
|           | Art. 76 Bahn- und Strassenareal.....  | 16        |
| <b>3.</b> | <b>Schutzzonen .....</b>  | <b>16</b> |
|           | Art. 77 Gewässer und Gewässerräume.....   | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Überlagernde Zonen .....</b>   | <b>16</b> |
|           | Art. 78 Höhere Häuser und Hochhäuser .....  | 16        |
|           | Art. 79 BLN-Gebiet.....   | 17        |
|           | Art. 80 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet / Naturobjekt<br>übergeordnet ..... | 17        |
|           | Art. 81 Besondere Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bauten.....                                   | 17        |
|           | Art. 82 Überlagernde archäologische Schutzzonen .....   | 17        |
|           | Art. 83 Quartierplanpflicht .....   | 17        |
|           | Art. 84 Grünflächenziffer .....   | 17        |
|           | Art. 85 Naturgefahrenzonen.....   | 17        |
| <b>5.</b> | <b>Orientierungsinhalte .....</b>   | <b>18</b> |
|           | Art. 86 Grundwasserschutzzonen.....   | 18        |
|           | Art. 87 Wald und statische Waldgrenzen.....   | 18        |
|           | Art. 88 Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume.....  | 18        |
| <b>6.</b> | <b>Empfindlichkeitsstufen.....</b>  | <b>18</b> |
|           | Art. 89 Zuweisung zu den Zonen .....  | 18        |
| <b>V.</b> | <b>Schluss- und Übergangsbestimmungen .....</b>   | <b>19</b> |
|           | Art. 90 Vollzug.....  | 19        |
|           | Art. 91 Sanktionen .....  | 19        |
|           | Art. 92 Mehrwertabgabe .....  | 19        |
|           | Art. 93 Übergangsbestimmung .....   | 19        |
|           | Art. 94 Inkrafttreten .....   | 19        |

# Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

(vom 14. Mai 2018 für den Beschluss an den Einwohnerrat)

vom .....

*Der Einwohnerrat,*

gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997<sup>1</sup> sowie in Ausführung der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung,

*beschliesst:*

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Die Bauordnung bezweckt insbesondere:

- a) die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;
- b) die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung;
- c) die optimale Erschliessung der Bauzonen;
- d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;
- e) die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

### Art. 2 Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

### Art. 3 Geltungsbereich

Die Bauordnung findet auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen, Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sowie auf Veränderungen der Landschaft, sofern sie einer behördlichen Bewilligung bedürfen.

### Art. 4 Baubewilligungsverfahren

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>1</sup> sowie dieser Bauordnung.

### Art. 5 Zuständigkeit Einwohnerrat

Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass des Zonenplans. Er genehmigt die Richtpläne gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. e.

### Art. 6 Zuständigkeit Gemeinderat

<sup>1</sup>Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von

- a) Baulinienplänen;
- b) Quartierplänen;
- c) Landumlegungsplänen;
- d) Strassenrichtplänen;
- e) übrigen Richtplänen;
- f) Schutzverfügungen gemäss dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz<sup>2</sup>;
- g) kleinen Änderungen des Zonenplanes gemäss dem Baugesetz<sup>1</sup>.

<sup>2</sup>Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind. Er entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von kleineren Bauvorhaben wie Reklame- und Firmenschildern, Einfriedungen, Geländeänderungen, Garten- und Gerätehäuschen und dergleichen sowie Bewilligungen von Planänderungen, sofern keine nochmalige Ausschreibung erforderlich ist, an das Baureferat delegieren.

## **Art. 7 Gestaltungsbeirat**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, der zwei Gemeinderatsmitglieder sowie drei externe Fachpersonen angehören.

<sup>2</sup>Der Gestaltungsbeirat hat auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Quartierpläne und Baugesuche zu prüfen.

## **Art. 8 Erfordernis Baubewilligung**

<sup>1</sup>Einer Baubewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen, auf welche die im Ingress dieser Bauordnung erwähnten Vorschriften Bezug nehmen.

<sup>2</sup>Dies gilt für alle Massnahmen, durch die öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inklusive kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsamer baulicher 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 Mauern oder Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1.50 m übersteigen oder im Bereich von Grundstückszufahrten die Höhe von 0.60 m übersteigen;
- e) die Errichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- f) Reklame- und Firmenschilder;
- g) Bohrungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und andere wesentliche Geländeänderungen über 1.50 m Höhe oder 200.00 m<sup>3</sup> Volumen;
- h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, die über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Treibhäuser mit einer Grundfläche von mehr als 10.00 m<sup>2</sup> und Wohnwagen;
- i) technische Einrichtungen gemäss Art. 32, die aufgrund ihrer Konstruktion oder Dimension vom Baugesetz nicht ausgenommen sind;
- j) Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen gemäss Art. 82;
- k) Aussenisolationen;
- l) Satellitenantennen und ähnliche, nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen, wenn die sichtbare Fläche mehr als 0.4 m<sup>2</sup> beträgt;
- m) bauliche Veränderungen oder Sanierungen, die feuerpolizeiliche Massnahmen auslösen können.

<sup>3</sup>Ist ein Objekt gemäss Art. 82 betroffen, sind ausserdem bewilligungspflichtig:

- a) bauliche Veränderungen im Inneren, soweit denkmalpflegerische Substanz berührt ist;
- b) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern, soweit das äussere Erscheinungsbild oder der Ensemble-Charakter durch Verwendung neuer Materialien verändert wird;
- c) Eingriffe in die Umgebungsgestaltung bei schutzwürdigen Ensembles, soweit der Ensemble-Charakter erheblich verändert wird.

<sup>4</sup>Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit dem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

<sup>5</sup>Alle Baugesuche sind unter Beilage der gemäss dem Baugesetz<sup>1</sup> erforderlichen Unterlagen beim Baureferat zuhanden des Gemeinderats einzureichen. Das Baureferat bestimmt die Einreichungsform.

## **Art. 9 Gesuche für Ausnahmbewilligungen**

Gesuche um Erteilung von Ausnahmbewilligungen im Sinne des Baugesetzes<sup>1</sup> sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement des Kantons Schaffhausen weiter.

## **Art. 10 Bedingungen und Auflagen**

Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustands notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

## **Art. 11 Auskunfts- und Einsichtsrecht**

<sup>1</sup>Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat erteilt darüber die gewünschten fachlichen

Auskünfte. Bei besonderem Zeitbedarf kann der Aufwand nach vorgängigem Hinweis in Rechnung gestellt werden.

<sup>2</sup>Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen auf Gesuch hin jedermann zur Einsicht offen, soweit keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

#### **Art. 12 Rechtsmittel**

<sup>1</sup>Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

<sup>2</sup>Wer von einem Entscheid des Baureferats betroffen ist, kann innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache, der der angefochtene Entscheid beizulegen ist, an den Gemeinderat richten.

<sup>3</sup>Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz)<sup>3</sup>.

#### **Art. 13 Baukontrollen**

Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich anzumelden:

- a) der Baubeginn;
- b) die Errichtung des Schnurgerüsts;
- c) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde;
- d) die Vollendung des Rohbaus;
- e) die Bezugsbereitschaft;
- f) die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten, wenn zu diesen Auflagen oder Bedingungen ergangen sind;
- g) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grunds.

#### **Art. 14 Baubeschränkung und Entschädigung**

Baubeschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, die der Gemeinde- oder Einwohnerrat erlässt, begründen nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

#### **Art. 15 Parzellierungen**

Parzellierungen im Baugebiet werden nur genehmigt, wenn dadurch keine unüberbaubaren, nicht erschlossenen oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen. Davon ausgenommen sind Grundstücke für Spezialzwecke wie etwa Elektroverteilkabinen, Bereitstellungsorte für Kehricht, Strassen oder Parkplätze.

## **II. Planungsinstrumente**

#### **Art. 16 Kommunale Planung**

<sup>1</sup>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt neben dieser Bauordnung insbesondere folgende Vorschriften:

- a) den Zonenplan;
- b) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen;
- c) Baulinien- und Quartierpläne sowie Richtpläne nach Massgabe des Baugesetzes.

<sup>2</sup>Richtpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.

#### **Art. 17 Zonenplan**

<sup>1</sup>Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.

<sup>2</sup>Den Nutzungszonen werden gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes<sup>5</sup> Empfindlichkeitsstufen zugeordnet.

<sup>3</sup>Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.

<sup>4</sup>Der Zonenplan gibt Hinweise zu den Grundwasserschutzzonen, über Wald, Hecken und Bäume.

<sup>5</sup>Das Verfahren für wesentliche Änderungen oder Ergänzungen des Zonenplans richtet sich nach dem Baugesetz<sup>1</sup>.

<sup>6</sup>Kleine Änderungen des Zonenplans, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen



und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.

<sup>7</sup>Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bauordnung. Es ist beim Baureferat einsehbar.

#### **Art. 18 Richtplanung**

<sup>1</sup>Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Richtpläne. Sie zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf und können Konzepte für bestimmte Gebiete oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft enthalten.

<sup>2</sup>Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.

<sup>3</sup>Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Sie haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

<sup>4</sup>Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.

<sup>5</sup>Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen und die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben in der Zentrumszone erlässt der Gemeinderat einen Richtplan Zentrumszone.

#### **Art. 19 Baulinien**

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung.

#### **Art. 20 Quartierpläne**

Der Gemeinderat erlässt im Rahmen des Baugesetzes<sup>1</sup> die erforderlichen Quartierpläne.

#### **Art. 21 Qualitätskriterien**

<sup>1</sup>Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) optimaler Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage;
- b) besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl;
- c) erhöhter Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
- d) Freiraum- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen.

<sup>2</sup>In der Regel dürfen bei Erfüllung der Qualitätskriterien die Abweichungen der Massvorschriften gegenüber der Regelbauweise ganz oder teilweise beansprucht werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse der Regelbauweise führen.

#### **Art. 22 Nutzungsvorgaben**

Um die gewünschte Nutzungsdurchmischung zu sichern oder zu fördern, können in den Quartierplänen Mindest- oder Höchstanteile für einzelne Nutzungsarten festgelegt werden.

### **III. Bauvorschriften**

#### **A) Allgemeine Bauvorschriften**

##### **Art. 23 Definitionen und Messweisen**

Die in dieser Bauordnung und Quartierplänen verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

##### **Art. 24 Stand der Technik, technische Normen und Richtlinien**

<sup>1</sup>Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen, namentlich bezüglich Licht und Energienutzung, entsprechen.

<sup>2</sup>Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

## **Art. 25 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds**

<sup>1</sup>Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Freiraum- und Umgebungsgestaltung.

<sup>2</sup>Bei Neubauten sowie bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>3</sup>Dachaufbauten haben sich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen, wobei

- a) deren Ansatzpunkte an das Hauptdach gegenüber dem First des Hauptdachs einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten haben,
- b) sie in der Regel gegenüber den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1.00 m aufzuweisen haben und
- c) ihre Breite bei denkmalgeschützten Bauten insgesamt höchstens  $\frac{1}{3}$ , bei den übrigen Bauten höchstens  $\frac{1}{2}$  der darunterliegenden Fassade messen darf.

<sup>4</sup>In Wohnzonen dürfen Steildächer höchstens eine Neigung von 35° aufweisen.

## **Art. 26 Erhöhte Anforderungen**

<sup>1</sup>In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, sodass sich eine gute städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Wirkung ergibt, wozu der Gemeinderat zusätzliche Bedingungen und Auflagen gemäss Baugesetz<sup>1</sup> erlassen kann:

- a) bei Bauten, die das Orts- oder Landschaftsbild prägen;
- b) bei Bauten innerhalb der BLN-Gebiete<sup>4</sup> oder auf Grundstücken, die an diese Gebiete angrenzen;
- c) im Sichtbereich von städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, insbesondere bei schutzwürdigen Ensembles.

<sup>2</sup>Wo die Vorschriften der Bauordnung eine zweckmässige Einpassung von Neu- und Ersatzbauten in den in Abs. 1 genannten Gebieten erschweren oder gar verunmöglichen, kann der Gemeinderat in Abweichung dieser Bauordnung die sich aufdrängenden Regelungen im Rahmen eines Quartierplans vorsehen.

## **Art. 27 Unverschmutztes Abwasser und Bodenversiegelung**

<sup>1</sup>Unverschmutztes Abwasser ist, falls möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.

<sup>2</sup>Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

## **Art. 28 Unterhalt**

<sup>1</sup>Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.

<sup>2</sup>Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

## **Art. 29 Dachbegrünung**

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

## **Art. 30 Terrainveränderungen**

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen, den Bodenschutz berücksichtigen und den Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen.

## **Art. 31 Lager- und Ablagerungsplätze**

Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

## **Art. 32 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung**

<sup>1</sup>Das Interesse der Gemeinde an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien wird bei der Prüfung der Gestaltung von Bauten und Anlagen gemäss Art. 25 dieser Bauordnung entsprechend berücksichtigt.

<sup>2</sup>Wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen eine Bewilligung erfordern, erfolgt diese gebührenfrei.

### **Art. 33 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen**

<sup>1</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze sowie Grün- und Ruheflächen in angemessenem Umfang anzulegen, in ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten.

<sup>2</sup>Wo das Anlegen von Kinderspielplätzen erforderlich, jedoch unzumutbar ist, ist durch Einkauf in öffentliche oder private Anlagen Ersatz zu schaffen.

### **Art. 34 Abstellplätze**

<sup>1</sup>Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind in der Regel für Motorfahrzeuge pro Einfamilienhaus zwei Abstellplätze und für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung auf privatem Grund bereitzustellen. Bei Einfamilienhäusern gilt der Garagenvorplatz als Abstellplatz. Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze im Grundsatz nach der VSS-Norm (SN 640 281).

<sup>2</sup>In Gebieten, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, kann der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge angemessen reduzieren.

<sup>3</sup>Vor jeder Garage ist ein Vorplatz so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann.

<sup>4</sup>Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 70 % der Abstellplätze in Gebäuden zu realisieren. Mindestens 10 % der Abstellplätze sind für Besucherinnen und Besucher vorzusehen.

<sup>5</sup>Wo die Verhältnisse die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, wird in der Baubewilligung die Verpflichtung vorgesehen, sich in der Nähe des Baugrundstücks an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, ist der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümern herstellt.

<sup>6</sup>Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder in ausreichender Anzahl bereitzustellen. Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten richten sich die Abstellplätze für Velos und Motorfahräder im Grundsatz nach den VSS-Normen (SN 640 065). Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und haben die erforderlichen Abmessungen aufzuweisen.

<sup>7</sup>In Quartierplänen kann die Parkplatzpflicht abweichend geregelt werden.

### **Art. 35 Entsorgungsplatz**

Für die Abfallentsorgung sind, in der Regel auf privatem Grund, die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen. Im Übrigen gilt die Abfallverordnung<sup>8</sup>.

### **Art. 36 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer**

Die zulässigen Ausnützungs- oder Baumassenziffern dürfen ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn im Rahmen der Regelbauweise auf angrenzenden Grundstücken oder innerhalb von Quartierplangebieten mittels Übertragung eines Anteils an der Ausnützung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

### **Art. 37 Altrechtliche Bauten**

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

### **Art. 38 Erschliessung und Beiträge**

<sup>1</sup>Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung zum Baugesetz<sup>13</sup> erschlossen ist und, wo notwendig, ein Quartierplan besteht (Art. 83).

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

<sup>3</sup>Die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>1</sup> sowie nach der gestützt darauf erlassenen Beitragsverordnung über Grundeigentümerbeiträge<sup>14</sup>.

## **B) Stellung der Bauten**

### **Art. 39 Grenzabstand 1. Allgemeines**

<sup>1</sup>Die Messweise des Grenzabstands richtet sich nach der IVHB. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>1</sup> und des Strassengesetzes<sup>6</sup>.

<sup>2</sup>Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.

<sup>3</sup>Bei Einhaltung des Gebäudeabstands dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt oder unter Einhaltung von Art. 44 reduziert werden.

### **Art. 40 2. Ausnahmen a) Bauten am Hang**

<sup>1</sup>An Süd-, West- und Osthängen, deren Neigung 10 % oder mehr beträgt, kann der bergseitige Grenzabstand reduziert werden.

<sup>2</sup>Die prozentuale Reduktion des Grenzabstands darf gleich viel betragen wie die in Prozenten ausgedrückte Hangneigung, höchstens jedoch 30 %.

<sup>3</sup>Für die Ermittlung der Hangneigung ist der Höhenunterschied des massgebenden Terrains zwischen der talseitigen und der bergseitigen Grenze des Baugrundstücks bestimmend, gemessen in der durch den Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche gelegten Falllinie.

### **Art. 41 b) An- und Kleinbauten**

Für An- und Kleinbauten mit oder ohne Unterkellerung kann der Grenzabstand auf 2.50 m reduziert werden. Massgebend ist der äusserste Bauteil. Mit Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des angrenzenden Grundstücks sowie des Gemeinderats kann dieser Abstand reduziert werden.

### **Art. 42 c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**

Unterniveaubauten sowie unterirdische Gebäudeteile können an die Grenze gestellt werden, sofern sie keine Öffnungen gegenüber der Grenze aufweisen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen.

### **Art. 43 d) Anlagen und Abstellplätze**

<sup>1</sup>Zufahrten und Zugänge dürfen an die Grenze gebaut werden, sofern von ihnen keine schädlichen oder lästigen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.

<sup>2</sup>Personenwagen-Abstellplätze dürfen auf einer Länge von maximal 6.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

### **Art. 44 Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge.

## **C) Baudichte und Gebäudehöhe**

### **Art. 45 Baudichte a) Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszone**

<sup>1</sup>Die Baudichte wird in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone durch eine Ausnützungsziffer festgelegt.

<sup>2</sup>Die anrechenbare Grundstücksfläche kann für jeden Pflichtparkplatz, der in einer Einstellhalle um den über 70 % übersteigenden Anteil vorgesehen wird, gemäss Art. 34 dieser Bauordnung um 10 m<sup>2</sup> erhöht werden.

### **Art. 46 b) Arbeitszonen**

Die Baudichte wird in den Arbeitszonen durch die Baumassenziffer festgelegt.

### **Art. 47 c) Nutzung von Dach- und Untergeschossen in Altbauten**

Dach- und Untergeschosse von Bauten, die vor 1999 erstellt wurden, dürfen für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden, auch wenn dadurch das vorgeschriebene Nutzungsmass überschritten wird. Solche Ausbauten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens haben den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene zu genügen sowie den Vorschriften über die Gestaltung der Bauten zu entsprechen.

### **Art. 48 Geschosshöhe**

<sup>1</sup>In den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone darf mit Ausnahme eines Geschosses, das vollumfänglich im Dachraum liegt, die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses höchstens 3.50 m im Durchschnitt betragen.

<sup>2</sup>An Hanglagen muss das Attikageschoss auf der Talseite gegenüber der darunterliegenden Fassade um die Höhe des Attikageschosses, mindestens aber um 3.00 m, zurückversetzt sein.

<sup>3</sup>In den Arbeitszonen wird die Höhe der Gebäude in Metern anhand der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe des Gebäudes gemessen.

<sup>4</sup>Bei gestaffelten Bauten ist die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.

## **IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften**

### **1. Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)**

#### **A) Zentrumszone**

##### **Art. 49 Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Zentrumszone umfasst das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind.

<sup>2</sup>Die Beurteilung von Baugesuchen richten sich nach dem Richtplan Zentrumszone gemäss Art. 18 Abs. 5, insbesondere bezüglich Bauweise und Freiräume. Wo notwendig, sind zur Umsetzung des Richtplans Baulinien auszuscheiden.

##### **Art. 50 Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup>In der Zentrumszone gelten folgende Masse:

- a) Bauweise: offen und geschlossen;
- b) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 3.00 m;
- c) Gesamthöhe höchstens 16.00 m, maximal 4 Vollgeschosse.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Einhaltung von Art. 21 eine Gesamthöhe von höchstens 22.00 m und maximal 6 Vollgeschosse bewilligt werden.

#### **B) Wohnzonen**

##### **Art. 51 Grundsatz**

Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebiets.

##### **Art. 52 Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer**

<sup>1</sup>In den einzelnen Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:

- a) 0.4 in der Wohnzone 1;
- b) 0.6 in der Wohnzone 2;
- c) 0.8 in der Wohnzone 3;
- d) 1.0 in der Wohnzone 4.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 21 die Ausnützungsziffern in der Wohnzone 2 bis auf 0.70, in der Wohnzone 3 bis auf 1.00 und in der Wohnzone 4 bis auf 1.3 erhöht werden.

<sup>3</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 21 die Ausnützungsziffern in der Wohnzone 3 auf 1.1 und in der Wohnzone 4 auf 1.4 erhöht werden, sofern für das Gebiet eine Grünflächenziffer gilt.

##### **Art. 53 b) Geschosszahlen**

<sup>1</sup>In den einzelnen Wohnzonen sind höchstens zulässig:

- a) 2 Vollgeschosse in der Wohnzone 1 und 2;
- b) 3 Vollgeschosse in der Wohnzone 3;
- c) 4 Vollgeschosse in der Wohnzone 4.

<sup>2</sup>Gilt eine Grünflächenziffer, so können die höchstens zulässigen Geschosszahlen um ein Geschoss erhöht werden.

<sup>3</sup>Die Geschosszahlen gemäss Abs. 1 und 2 können im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 21 in der Wohnzone 2 um höchstens ein Geschoss und in den Wohnzonen 3 und 4 um höchstens zwei Geschosse erhöht werden.

#### **Art. 54 c) Grenzabstand**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss bei ein- und zweigeschossigen Bauten mindestens 4.00 m betragen. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch guten Gesamtlösungen darf der Grenzabstand im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 21 gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden.

#### **Art. 55 d) gewerbliche Betriebe**

<sup>1</sup>In den Wohnzonen 1 und 2 kann der Gemeinderat Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

<sup>2</sup>In den Wohnzonen 3 und 4 kann der Gemeinderat Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

### **C) Wohn- und Arbeitszone**

#### **Art. 56 Grundsatz**

In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### **Art. 57 Besondere Vorschriften**

<sup>1</sup>Mit Ausnahme von Art. 55 dieser Bauordnung gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.

### **D) Sonderzonen RhyTech-Quartier**

#### **Art. 58 Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup>Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>1</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

<sup>4</sup>Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:

- a) Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe;
- b) Gestaltung und Materialisierung;
- c) Nutzungsart und Anordnung;
- d) Aussen- und Freiraumgestaltung;
- e) Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung;
- f) Verkehrserschliessung und Parkierung;
- g) Ver- und Entsorgung;
- h) Energieeffizienz und Nachhaltigkeit;
- i) Umweltaspekte;
- j) erhaltenswerte und schützenswerte Bauten.

#### **Besondere Vorschriften**

##### **Art. 59 a) Zulässige Baudichte**

<sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:

- a) 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
- b) 9'000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.

<sup>2</sup>Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- a) bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
- b) bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.

<sup>3</sup>Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

<sup>5</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

<sup>6</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

#### **Art. 60 b) Zulässige Fassadenhöhen**

<sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf bei Schrägdächern die traufseitige, bei Flachdächern die talseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 20.00 m betragen.

Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

<sup>2</sup>Die Fassadenhöhen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- a) bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
- b) bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B;
- c) bis auf 80.00 m für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser».

<sup>3</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

#### **Art. 61 c) Grenzabstand**

Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.

### **E) Arbeitszonen**

#### **a) Arbeitszone 1**

##### **Art. 62 Grundsatz**

<sup>1</sup>In der Arbeitszone 1 sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinindustrielle Betriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.

<sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

##### **Art. 63 Besondere Bestimmungen a) Baumassenziffer**

<sup>1</sup>Die Baumassenziffer beträgt höchstens 4.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.

##### **Art. 64 b) Gesamthöhe**

<sup>1</sup>Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Gesamthöhe bis auf 25 m erhöht werden. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.

##### **Art. 65 c) Grenzabstand**

Der Grenzabstand muss bei einer Gesamthöhe bis 8.00 m wenigstens 4.00 m betragen. Pro 3.00 m zusätzliche Gesamthöhe erhöht sich der Abstand um 0.50 m.

## **b) Arbeitszone 2**

### **Art. 66 Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Arbeitszone 2 ist für Bauten von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen.

<sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

<sup>3</sup>Verkehrintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport sind nur in den dafür vorgesehenen Eignungsgebieten gemäss Richtplanung zugelassen.

### **Art. 67 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer**

<sup>1</sup>Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sowie in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti» auf höchstens 15.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.

### **Art. 68 b) Gesamthöhe**

<sup>1</sup>Die Gesamthöhe darf höchstens 30.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Gesamthöhe auf 40.00 m erhöht werden. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 6.00 m betragen.

### **Art. 69 c) Grenzabstand**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand beträgt 4.00 m.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.

## **F) Weitere Bauzonen**

### **Art. 70 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup>Zonenzweck und Nutzung richten sich nach dem übergeordneten Recht.

<sup>2</sup>Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr 20 m betragen.

### **Art. 71 Bahn- und Strassenzone**

<sup>1</sup>Die Bahn- und Strassenzonen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

<sup>2</sup>Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

### **Art. 72 Grünzone**

<sup>1</sup>Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebiets und der Bewahrung wertvoller Grünflächen und Uferpartien vor der Überbauung.

<sup>2</sup>Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.

## **2. Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets)**

### **Art. 73 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes<sup>9</sup>.

<sup>2</sup>Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone 2. Die Wohnbauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

<sup>3</sup>Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften der Arbeitszone 1.

<sup>4</sup>Silos dürfen höchstens 24.00 m hoch sein.



#### **Art. 74 Freihaltezone**

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

#### **Art. 75 Rheinfallzone**

In der Rheinfallzone sind Bauten und Anlagen verboten, ausser standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen, die insbesondere der Versorgung mit Wasser oder Energie, der Fischerei, der touristischen Nutzung oder der Freizeitnutzung dienen. Die Bauten und Anlagen müssen mit besonderer Sorgfalt in das Landschafts- und Ortsbild eingepasst werden sowie für sich eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen, wobei der Rheinfall als Naturdenkmal zu bewahren ist.

#### **Art. 76 Bahn- und Strassenareal**

Die Bahn- und Strassenareale umfassen die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten, die ausserhalb der Bauzone liegen. Sie unterstehen dem übergeordneten Recht.

### **3. Schutzzonen**

#### **Art. 77 Gewässer und Gewässerräume**

<sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

<sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.

<sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen, davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.

<sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.

<sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand 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 Biotope und dergleichen.

### **4. Überlagernde Zonen**

#### **Art. 78 Höhere Häuser und Hochhäuser**

<sup>1</sup>Höhere Häuser und Hochhäuser sind nur in den überlagernden Zonen für höhere Häuser und für Hochhäuser sowie in Sonderzonen zulässig.

<sup>2</sup>Innerhalb der überlagernden Zone für höhere Häuser dürfen Gebäude erstellt werden, welche maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von 30.00 m aufweisen.

<sup>3</sup>Innerhalb der überlagernden Zone für Hochhäuser sind höhere Häuser gemäss Abs. 2 und Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von max. 40.00 m, im «Bereich Industrieplatz Ost» von 45.00 m und im «Bereich Hochhaus Bühler» von 47.00 m zulässig.

<sup>4</sup>Höhere Häuser und Hochhäuser bedingen einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 21 gelten insbesondere erhöhte gestalterische Anforderungen bezüglich Einpassung ins Ortsbild und architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen, Frei- und Aussenräumen. Das Resultat einer anerkannten Architekturkonkurrenz gilt als Nachweis.

<sup>5</sup>Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen ausserhalb der eigenen Bebauung gelegenen Bauten mit Wohnnutzung durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen. Wohnbauten, die ausserhalb des von der Baubewilligung beschlagenen Gebiets liegen, nicht wesentlich mit Schattenwurf beeinträchtigen. In der Zentrumszone kann ungeachtet des Vorliegens eines wesentlichen Schattenwurfs eine Baubewilligung erteilt werden, wenn gewährleistet ist, dass die betroffenen Wohnbauten trotz des Schattenwurfs weiterhin über eine ausreichende Wohnhygiene verfügen und das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerin oder des betroffenen Grundeigentümers vorliegt.

<sup>6</sup>Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt oder wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht.

<sup>7</sup>Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens bis auf die Höhe oberkant Fussboden unterstes Wohngeschoss ausser Ansatz.

#### **Art. 79 BLN-Gebiet**

Bauten und Anlagen haben den Schutzzielen der BLN-Gebiete<sup>4</sup> Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.

#### **Art. 80 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet / Naturobjekt übergeordnet**

<sup>1</sup>Die überlagernden Naturschutzzonen und das Naturobjekt übergeordnet umfassen Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehörigen Pufferzonen. Sie dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

<sup>2</sup>Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar<sup>10</sup> gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen<sup>2</sup> enthalten.

<sup>3</sup>Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht zuwiderläuft. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

#### **Art. 81 Besondere Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bauten**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat stellt, gestützt auf das Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Naturobjekte, Stätten, Bauten oder Bauteile durch Schutzvereinbarungen oder Schutzverfügungen unter Schutz.

<sup>2</sup>Die Schutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen oder derart umgestaltet werden, dass das Schutzziel vereitelt wird. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere, bauoriginale, prägende Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.

<sup>3</sup>Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup>Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken.

<sup>5</sup>Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwerflos lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

#### **Art. 82 Überlagernde archäologische Schutzzonen**

<sup>1</sup>Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

<sup>2</sup>Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb von archäologischen Schutzzonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.

<sup>3</sup>Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes<sup>2</sup>.

#### **Art. 83 Quartierplanpflicht**

In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.

#### **Art. 84 Grünflächenziffer**

<sup>1</sup>Die Grünflächenziffer bestimmt sich gemäss IVHB.

<sup>2</sup>Die Grünflächenziffer beträgt in den bezeichneten Wohnzonen 0.6.

#### **Art. 85 Naturgefahrenzonen**

<sup>1</sup>Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

<sup>2</sup>Die Naturgefahrenzone 1 (rot) bezeichnet die 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. Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können

nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

<sup>3</sup>Die Naturgefahrenzone 2 (blau) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

<sup>4</sup>Die Naturgefahrenzonen 3 (gelb) und 4 (weiss-gelb) 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 2.

<sup>5</sup>Innerhalb der Naturgefahrenzonen 1 und 2 bedürfen Veränderungen der Umgebungsgestaltung, die die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, einer Baubewilligung. Der Bestandsschutz richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

<sup>6</sup>Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.

<sup>7</sup>Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

## 5. Orientierungsinhalte

### Art. 86 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements<sup>12</sup>.

### Art. 87 Wald und statische Waldgrenzen

Der Begriff des Waldes und dessen Schutz sowie die Waldgrenzen nach statischem Waldbegriff richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)<sup>7</sup>. Der Eintrag im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.

### Art. 88 Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume

Hecken, Feldgehölze sowie das Landschaftsbild prägende Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden. Der Eintrag im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.

## 6. Empfindlichkeitsstufen

### Art. 89 Zuweisung zu den Zonen

<sup>1</sup>Die Empfindlichkeitsstufen werden den Zonen wie folgt zugeordnet:

| <i>Bezeichnung</i>                             | <i>Empfindlichkeitsstufe</i> |
|--|------------------------------|
| Zentrumszone                                   | III                          |
| Wohnzone 1                                     | II                           |
| Wohnzone 2                                     | II                           |
| Wohnzone 3                                     | II                           |
| Wohnzone 4                                     | II                           |
| Wohn- und Arbeitszone                          | III                          |
| Sonderzone RhyTech                             | III                          |
| Arbeitszone 1                                  | III                          |
| Arbeitszone 2                                  | IV                           |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) | II                           |
| Grünzone G                                     | II                           |
| Freihaltezone                                  | II                           |
| Rheinfallzone                                  | III                          |
| Landwirtschaftszone                            | III                          |

<sup>2</sup>Mit Lärm vorbelastete Gebiete werden der nächsthöheren, vor Lärm besonders zu schützende Gebiete werden der nächst tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet.

## V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 90 Vollzug

<sup>1</sup>Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften.

<sup>2</sup>Das Baureferat überwacht den Vollzug der Bauordnung und der übrigen Normen, soweit keine andere Behörde zuständig ist.

### Art. 91 Sanktionen

Verstöße gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes<sup>1</sup> bestraft.

### Art. 92 Mehrwertabgabe

<sup>1</sup>Bis das kantonale Recht den Mehrwertausgleich bei Ein- und Umzonungen geregelt hat, sind im Rahmen von Quartierplänen bei Abweichungen gegenüber der Regelbauweise folgende Mehrwertabgaben zu entrichten, falls der Mehrwert Fr. 10'000.– übersteigt und mehr als ein zusätzliches Geschoss realisiert wird:

- a) bei zwei Geschossen mehr: 10%;
- b) bei drei Geschossen mehr: 15%;
- c) bei über drei Geschossen mehr: 20%.

<sup>2</sup>Der Mehrwert errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes der betroffenen Fläche zum Zeitpunkt unmittelbar vor Inkrafttreten des Quartierplans und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, mit der die Mehrausnutzung realisiert werden kann.

<sup>3</sup>Der Mehrwertausgleich wird vom Gemeinderat auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung beim Grundeigentümer erhoben. Wird die Mehrwertabgabe vertraglich geregelt und grundpfandrechtlich sichergestellt, kann die Abgabe zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden.

<sup>4</sup>Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlungen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und Raumentwicklung, namentlich für Aufwertungsmassnahmen des öffentlichen Raums, Umlagerung von Bauland etc. zu verwenden.

### Art. 93 Übergangsbestimmung

Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung sind alle Bauvorhaben und Planungen, über die erstinstanzlich die zuständigen Bewilligungsinstanzen noch nicht entschieden haben oder die erstinstanzlich noch nicht genehmigt worden sind, nach den neuen Bestimmungen zu beurteilen.

### Art. 94 Inkrafttreten

Die Bauordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

- 1) Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
- 2) Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100)
- 3) Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200)
- 4) Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN) vom 29. März 2017 (SR 451.11)
- 5) Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
- 6) Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)
- 7) Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
- 8) Abfallverordnung vom 27. Januar 1994 (NRB 814.100)
- 9) Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- 10) Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SH 700.1)
- 11) Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)
- 12) Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserversorgung Neuhausen am Rheinfall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)
- 13) Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)
- 14) Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (NRB 700.110)
- 15) Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom ...

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]

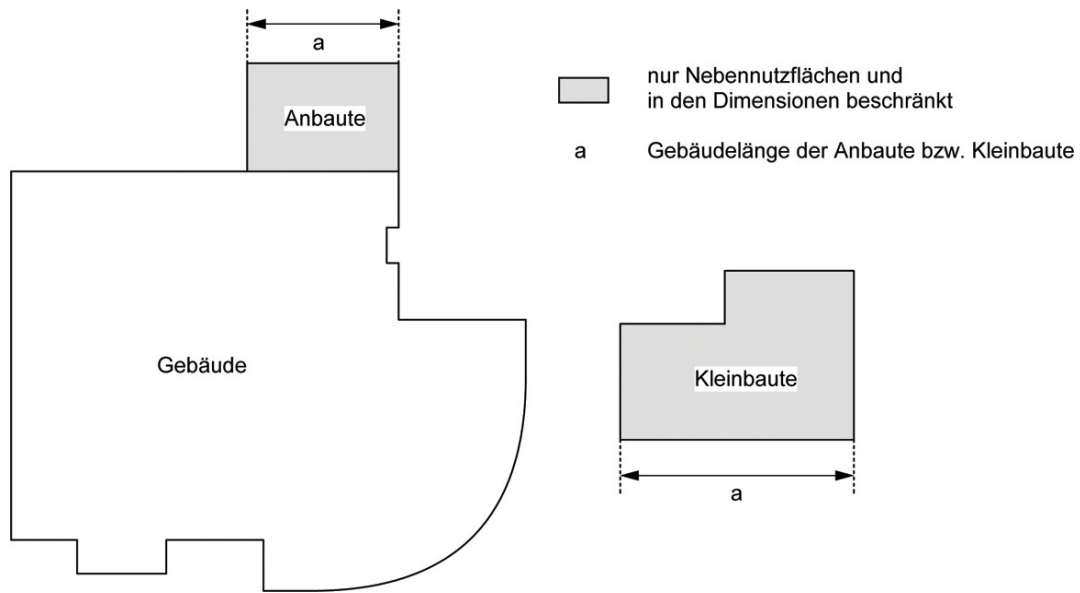
Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2-2.5 übersteigen.

#### 2.2 Kleinbauten [kantonal]

*Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht übersteigen und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m<sup>2</sup>, 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.*



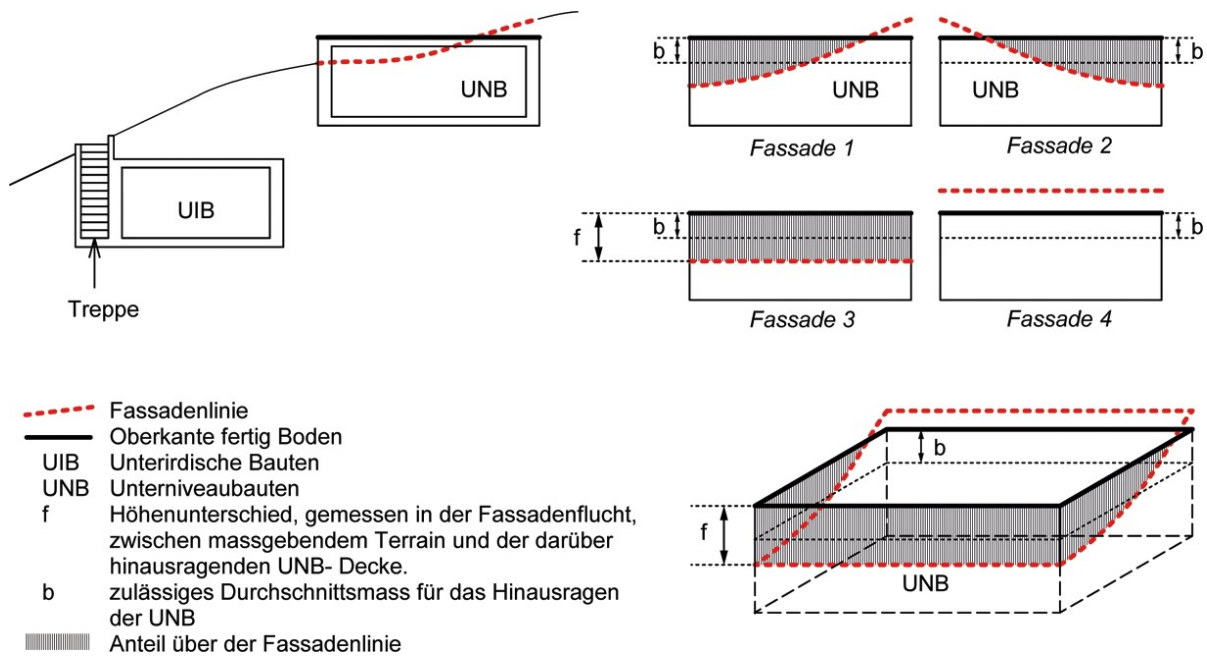
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

## 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]

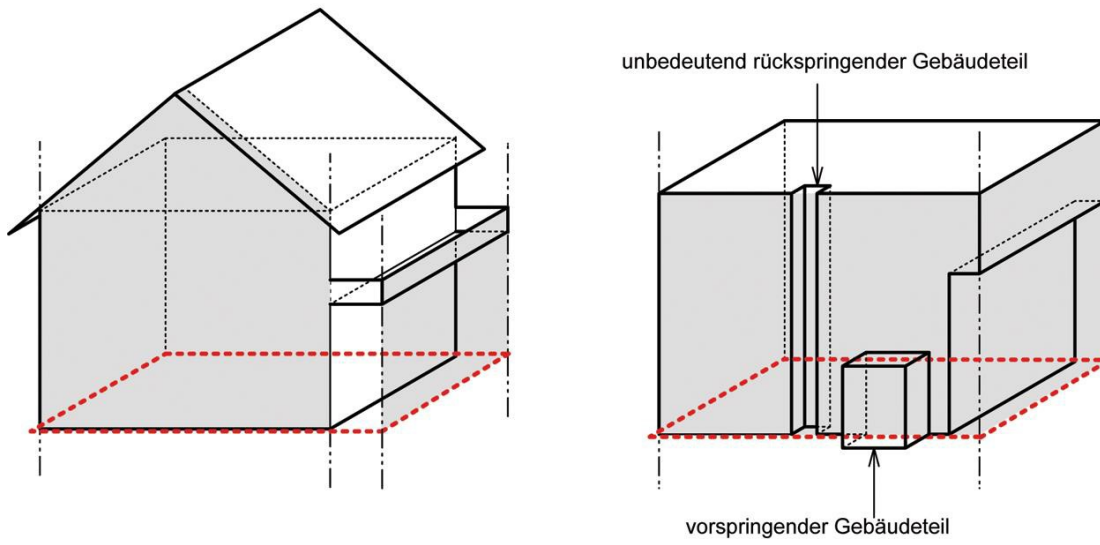
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

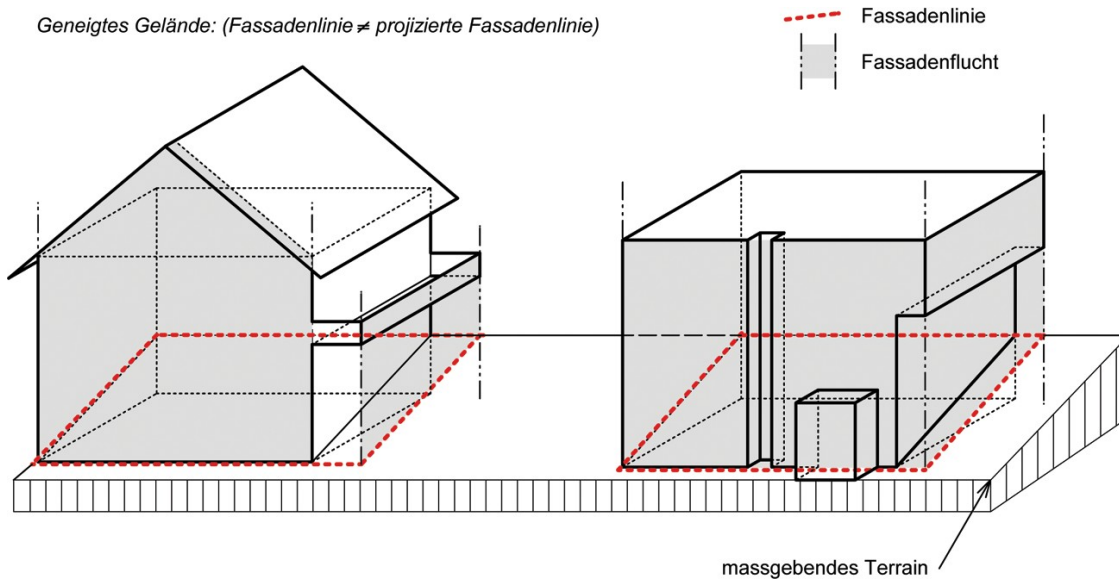
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



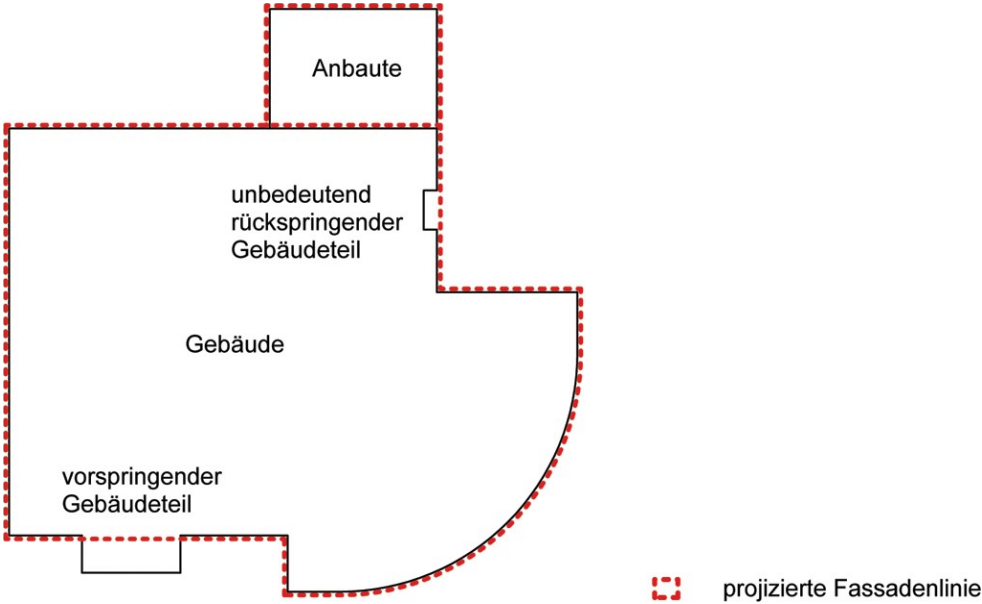
*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



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



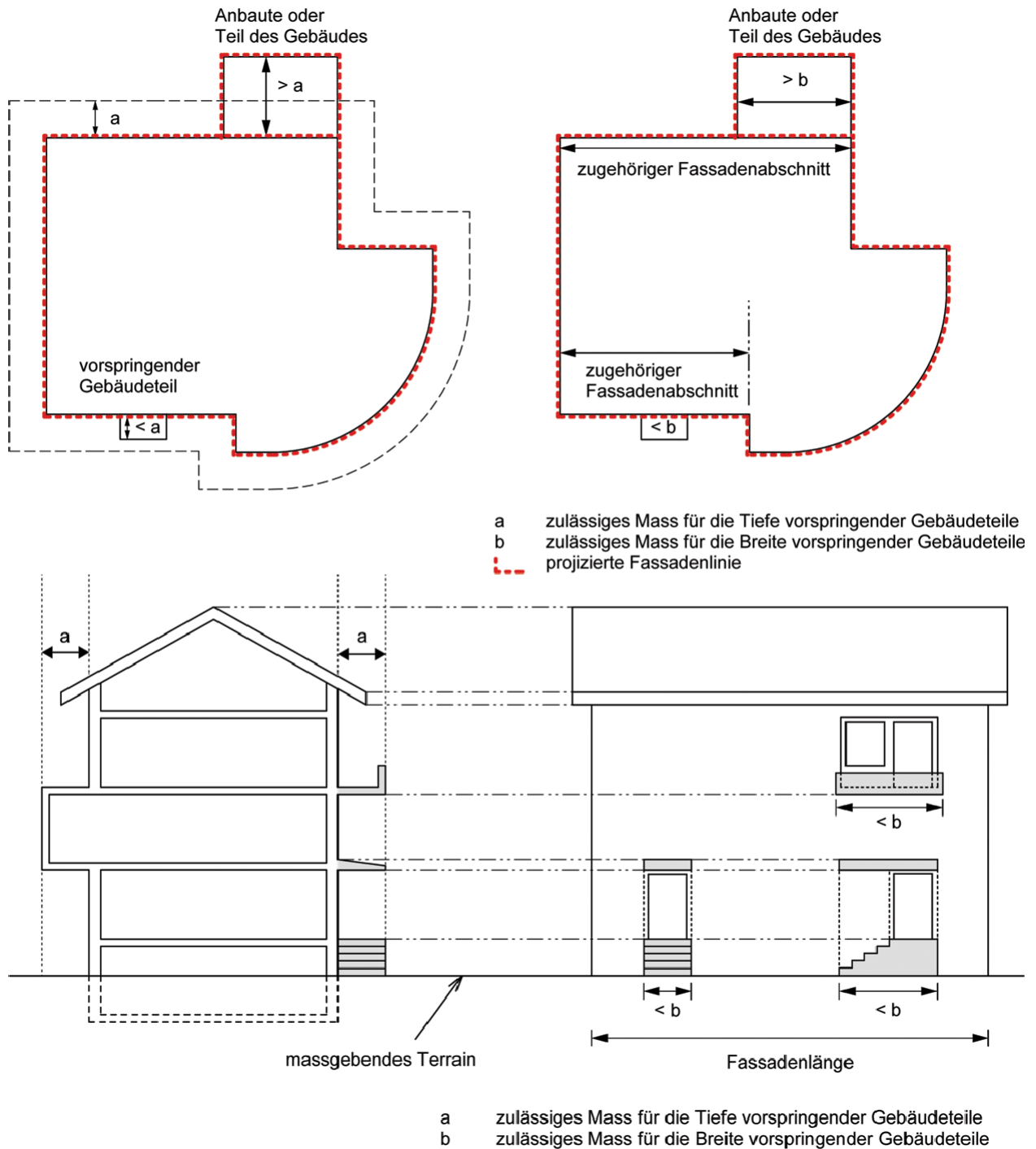
**Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie**



**Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie**

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

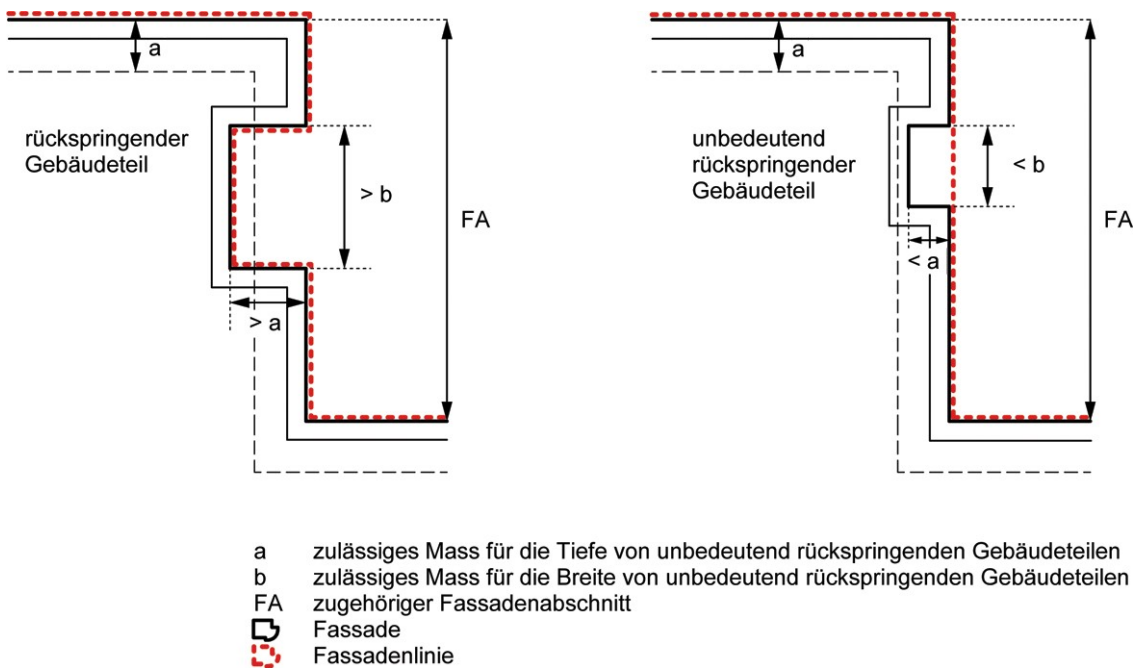
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



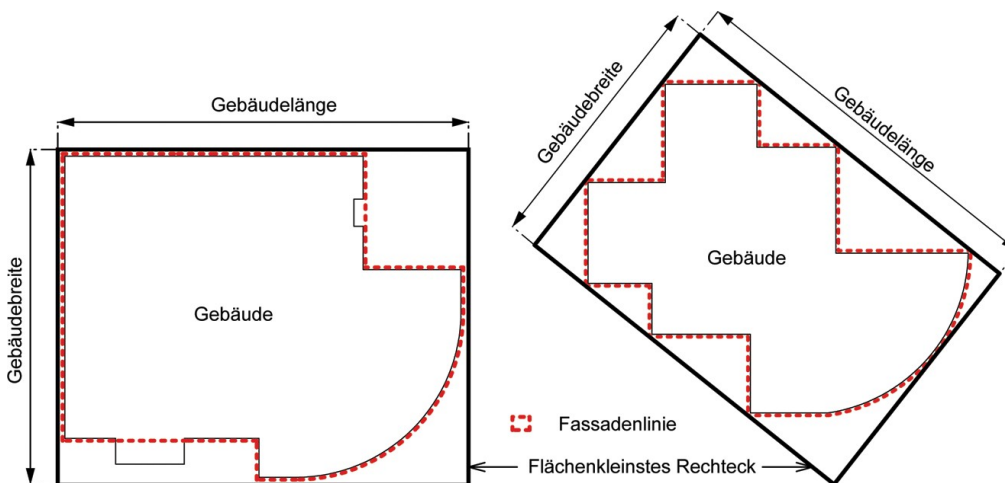
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

## 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.

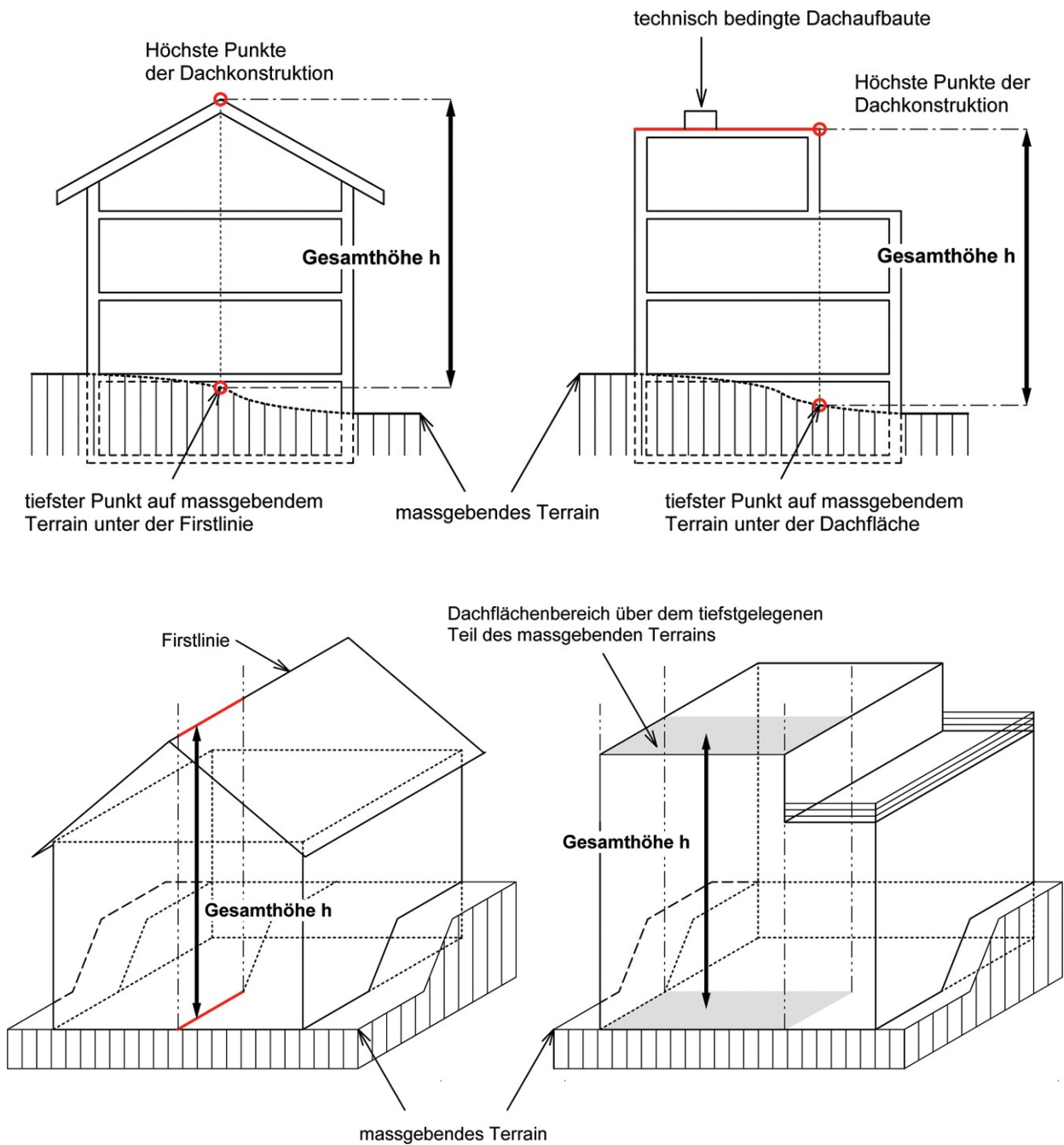


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### 5.1 Gesamthöhe [kantonal]

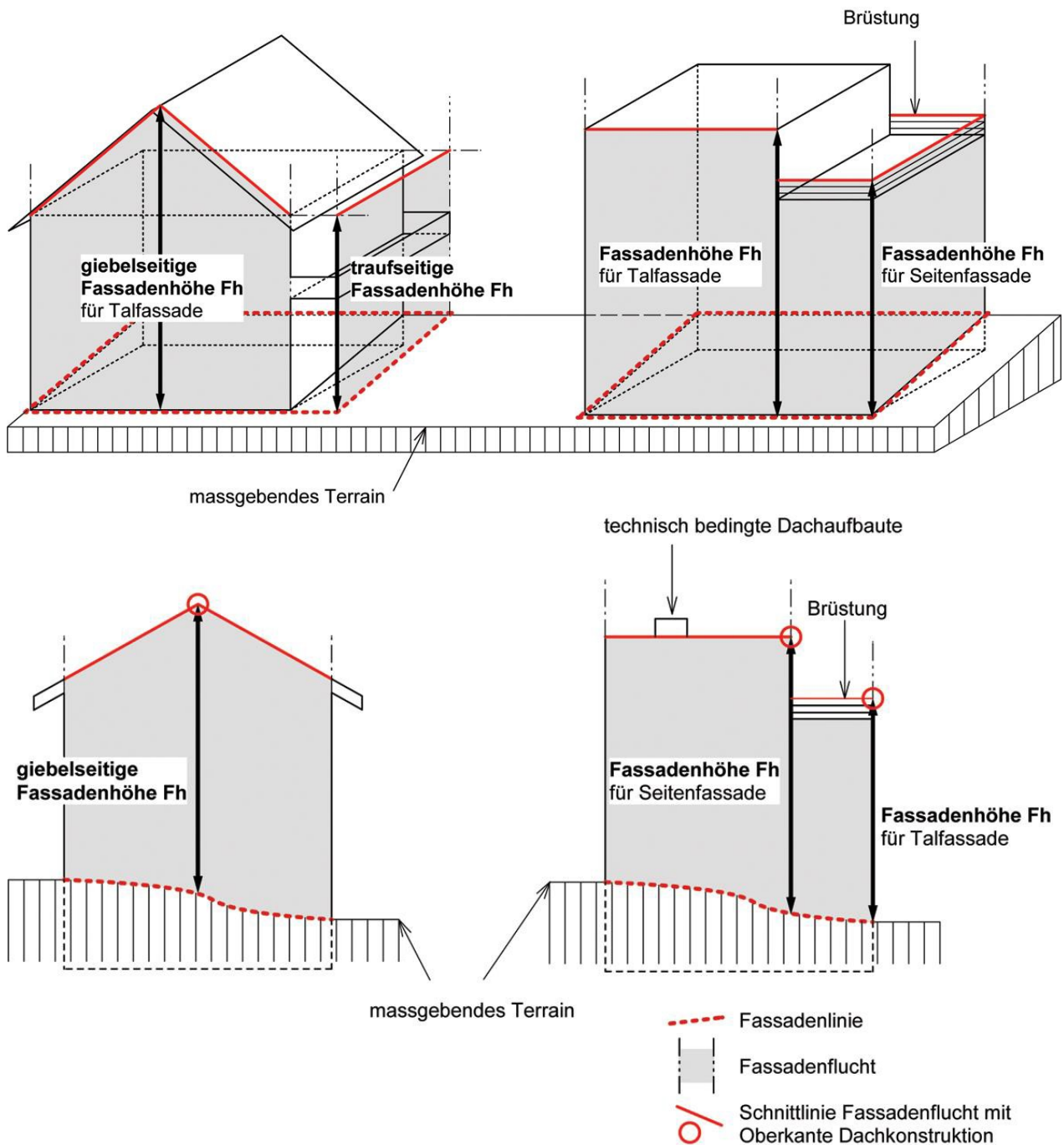
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

### 5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

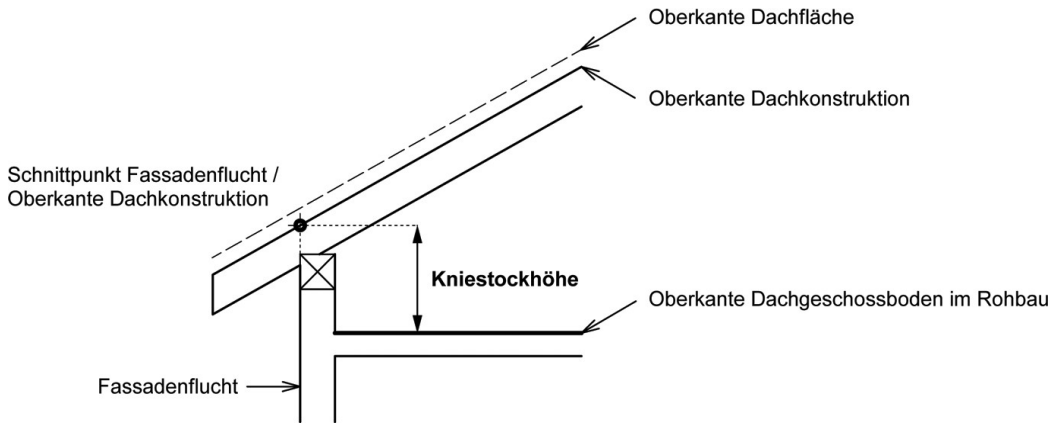
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



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.

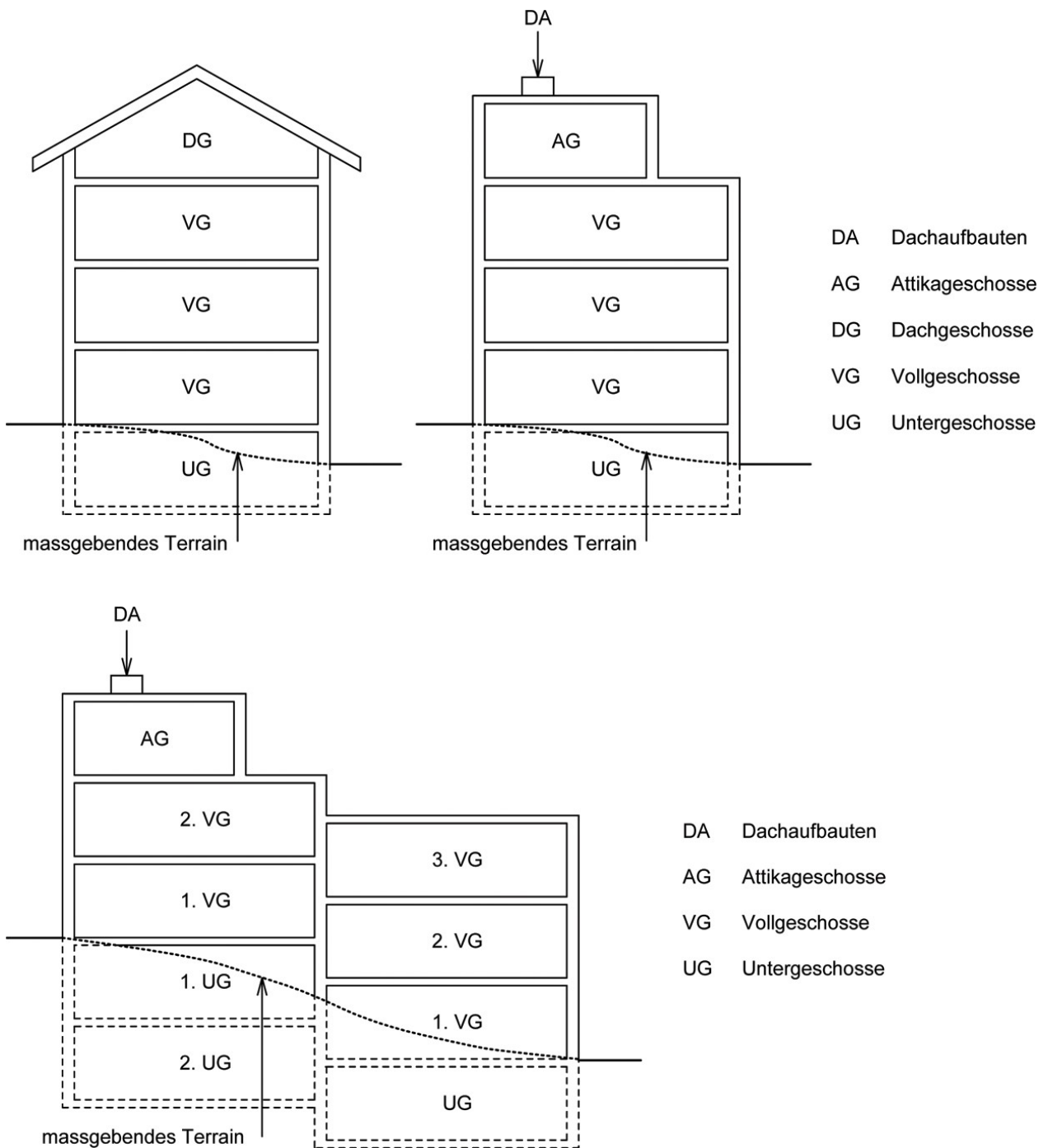


Figur 5.3 Kniestockhöhe

## 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.



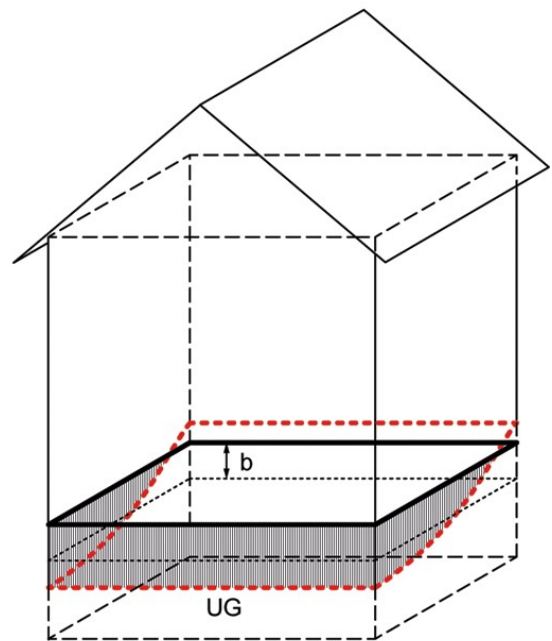
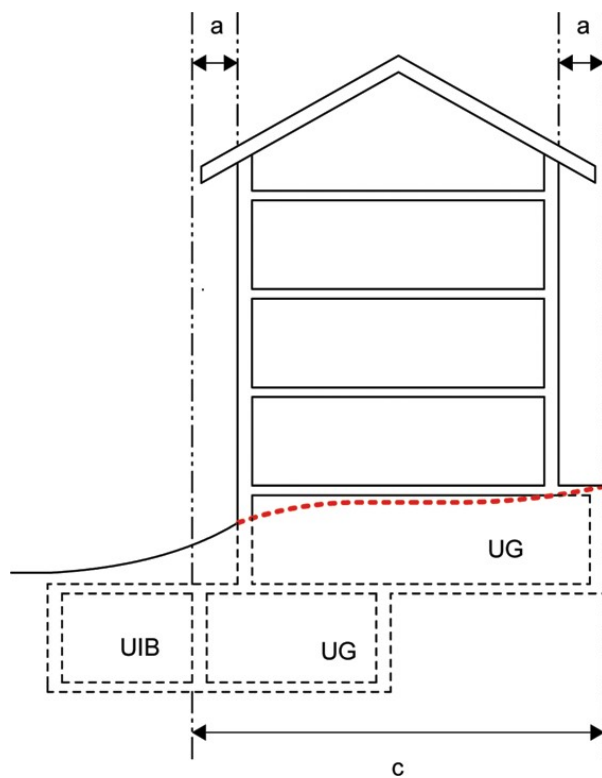
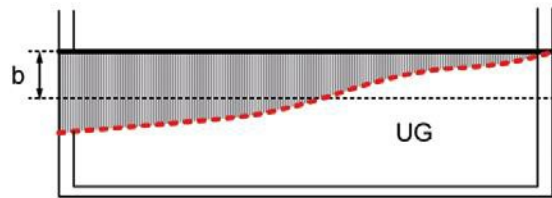
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl



## 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.

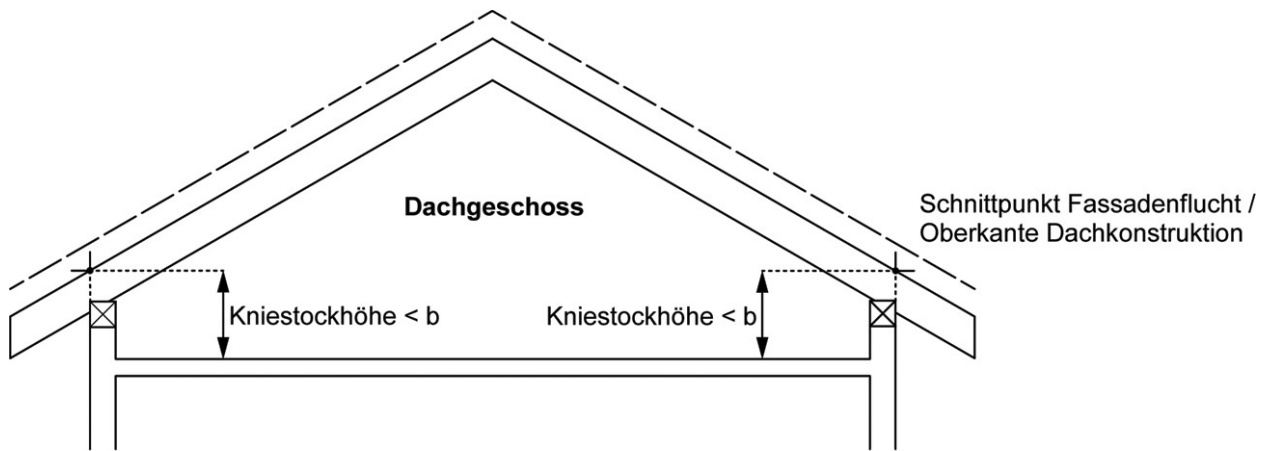
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



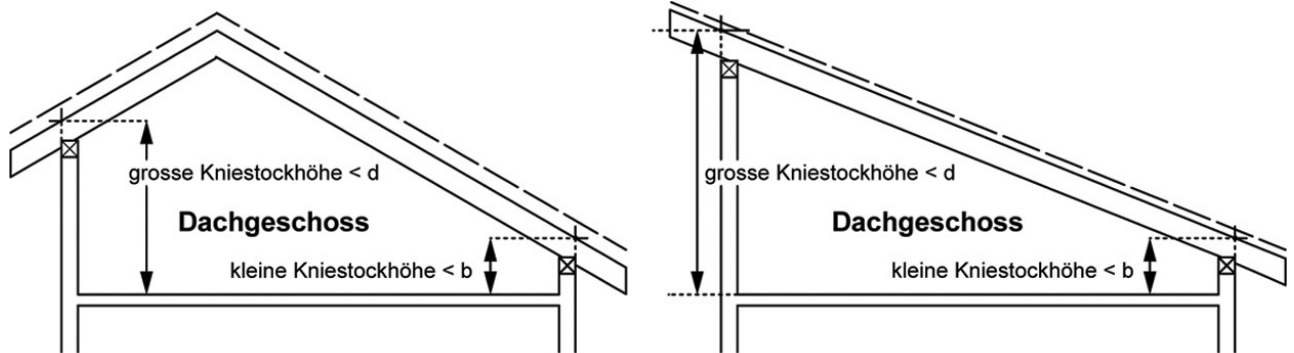
Figur 6.2 Untergeschosse

**6.3 Dachgeschosse [kantonal] und [kommunal]**

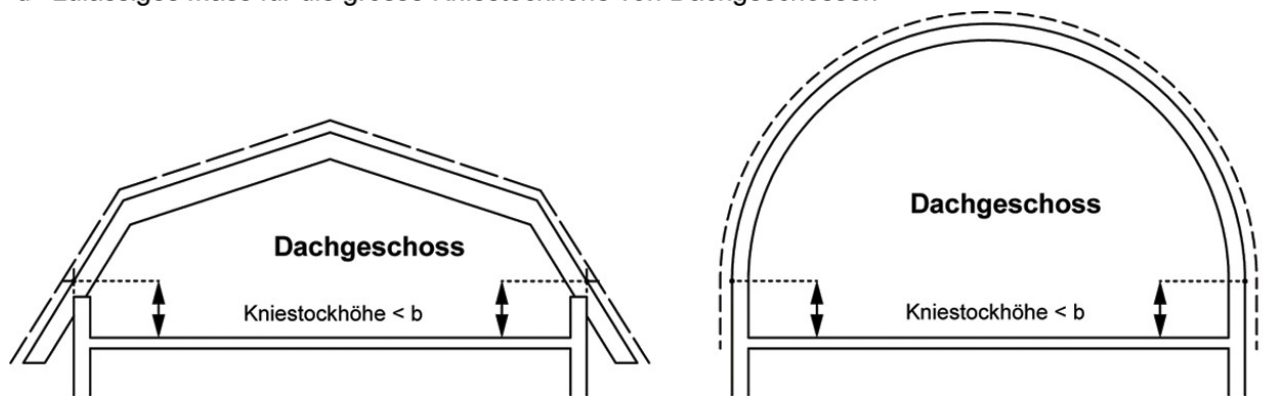
*Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.00 m nicht überschreiten.*



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

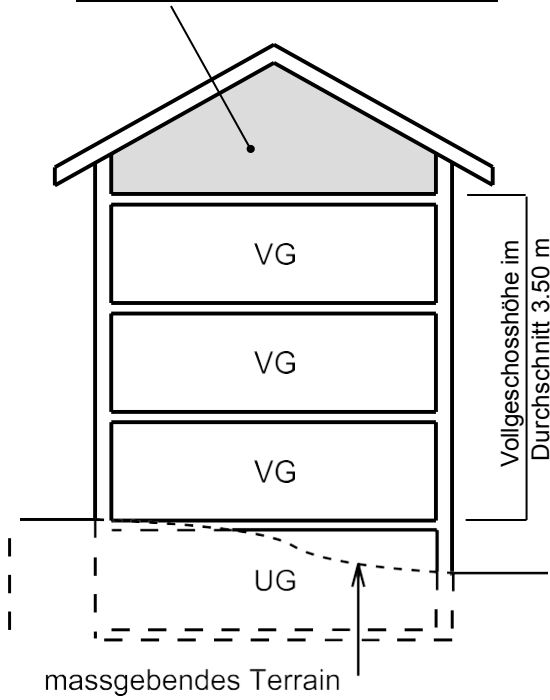


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

**Figur 6.3 Dachgeschosse**

**Skizze zu Art. 48 Abs. 1**

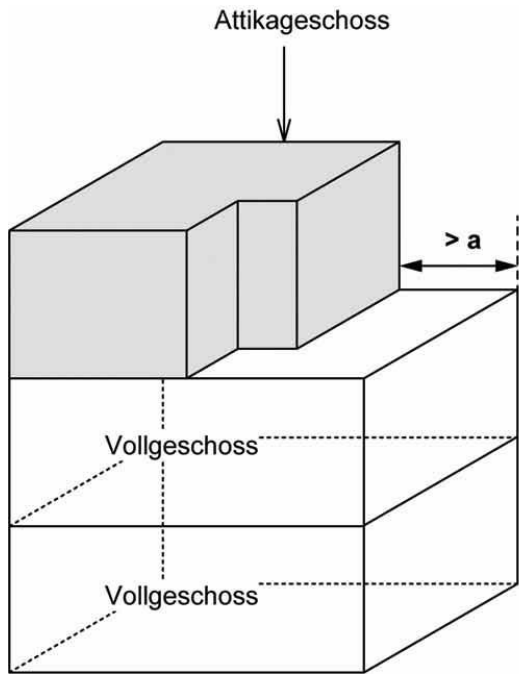
Geschoss im Dachraum, DG oder VG



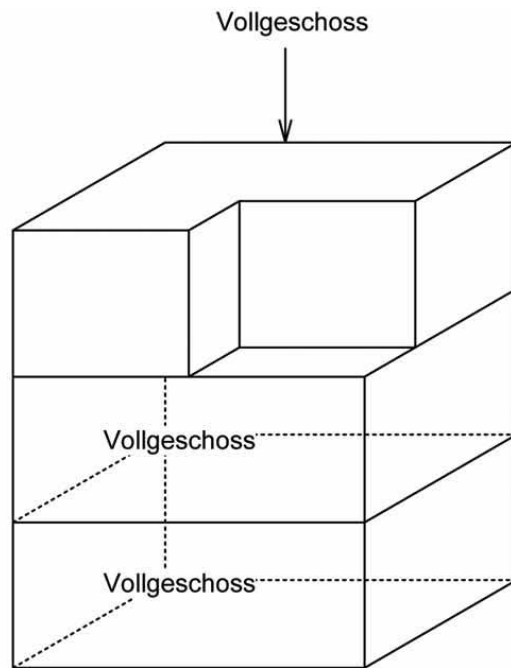
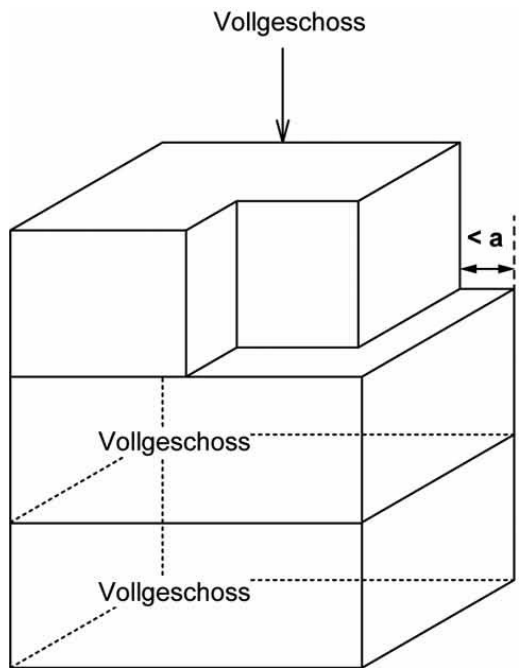
**Figur 6.3a: Geschoss im Dachraum**

**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.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



**Figur 6.4 Attikageschosse**

## 7. Abstände und Abstandsbereiche

### 7.1 Grenzabstand [kantonal]

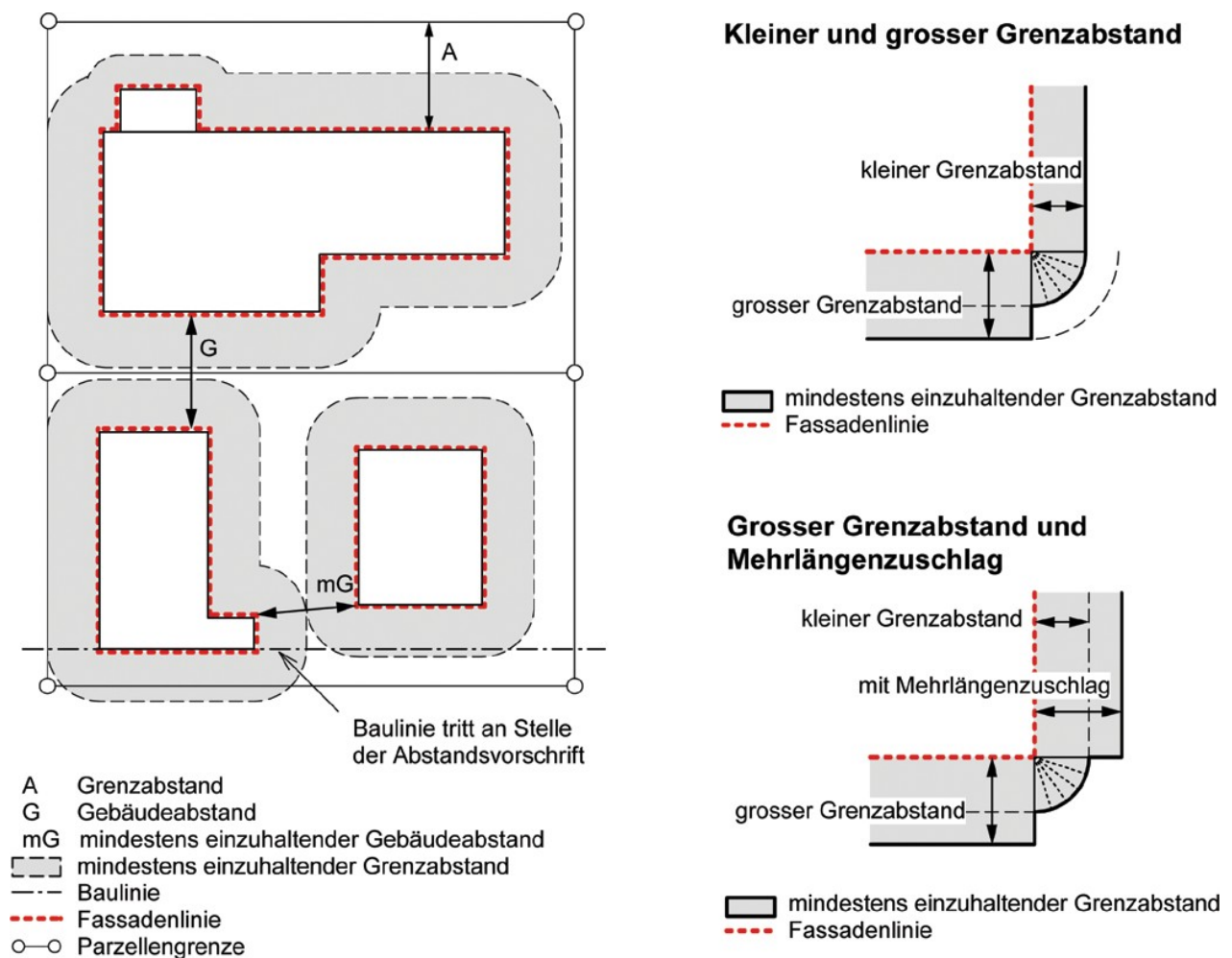
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### 7.2 Gebäudeabstand [kantonal]

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

### 7.3 Baulinien [kantonal]

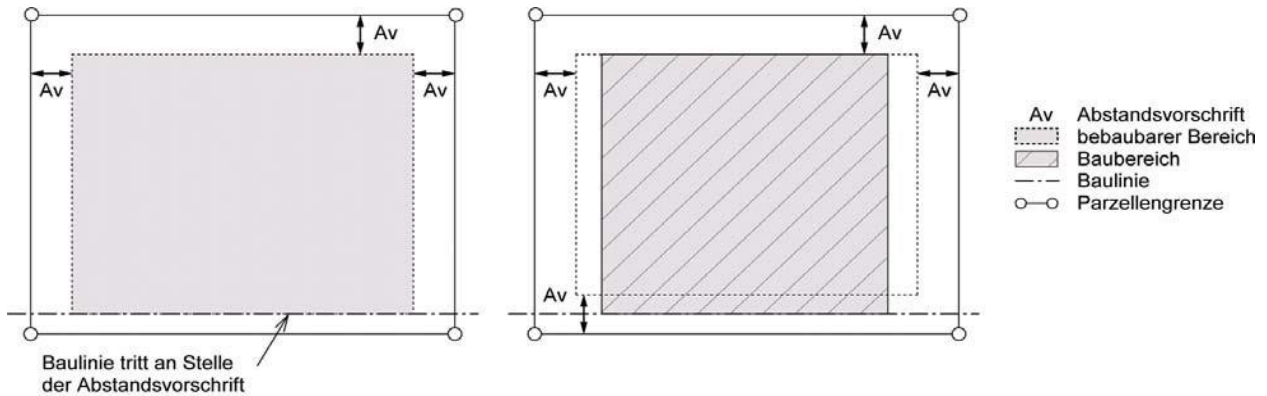
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



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.

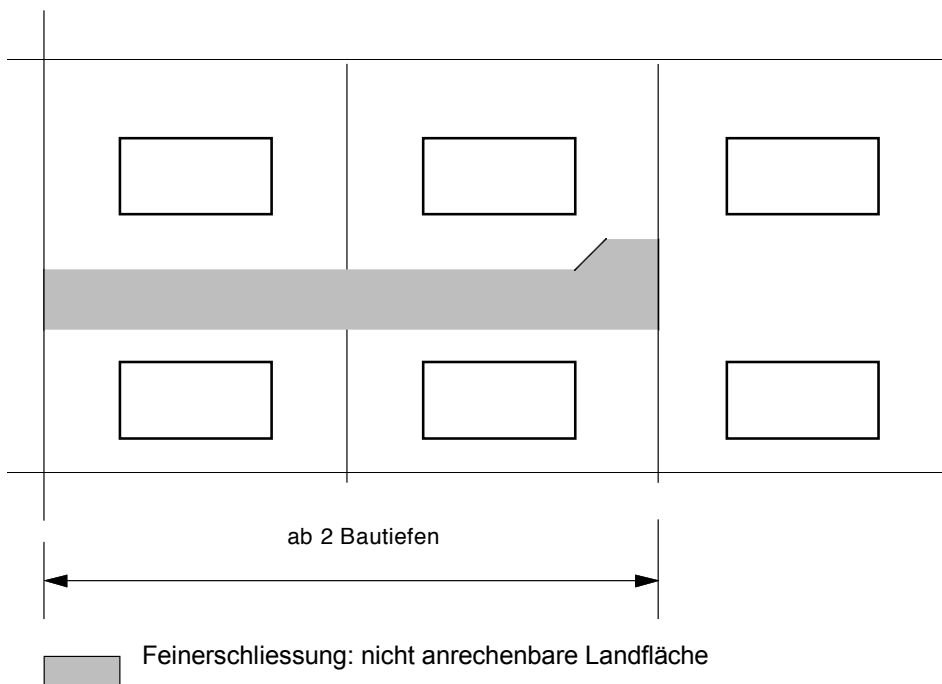


Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

## 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.



Figur 8.1.1 Feinerschliessung

**8.1a Ausnützungsziffer [kommunal] (Skizzen siehe übernächste 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 ausgenutzt 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.

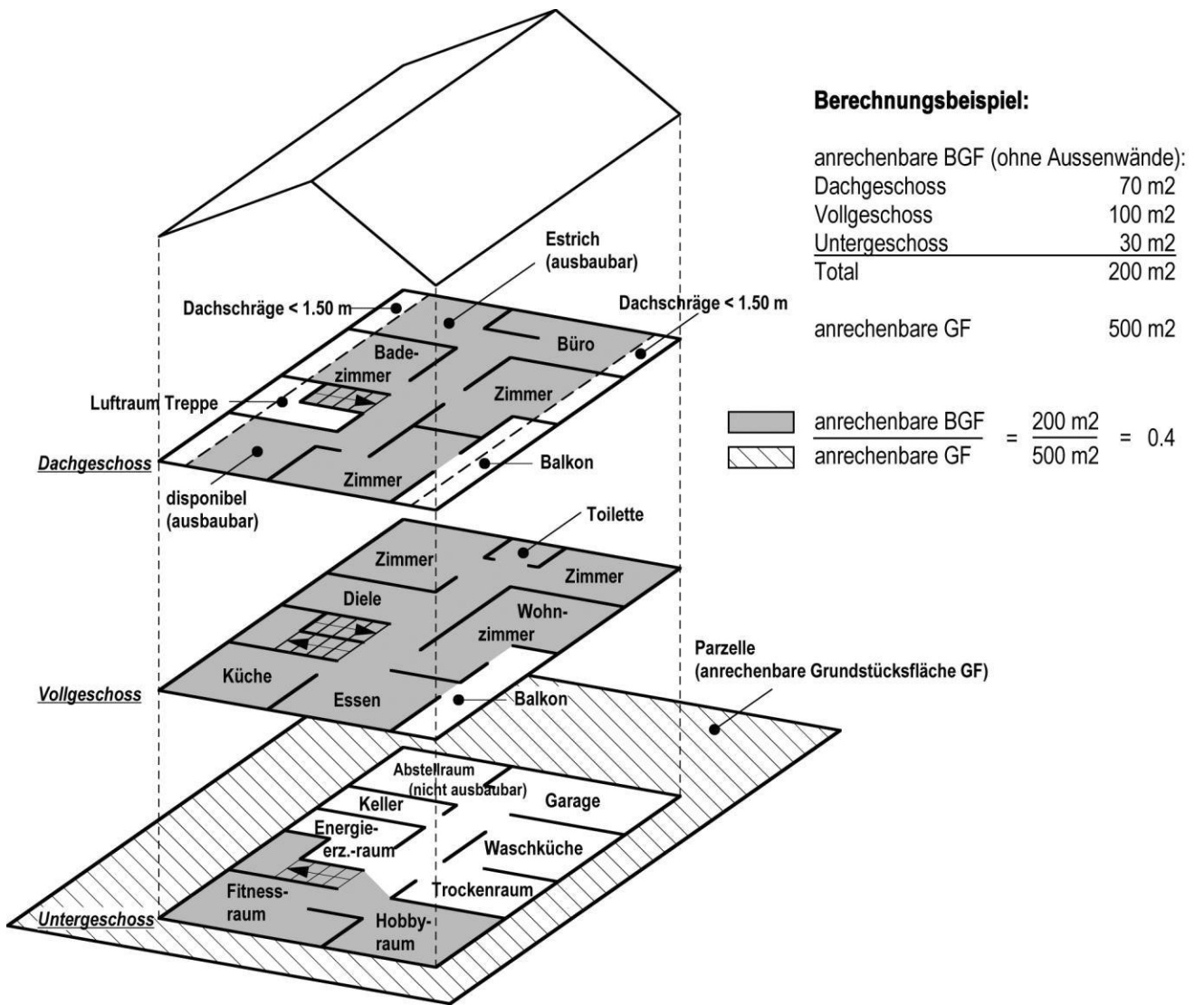
Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderats bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann ein Ausnützungstransfer auch im gesamten betroffenen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

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

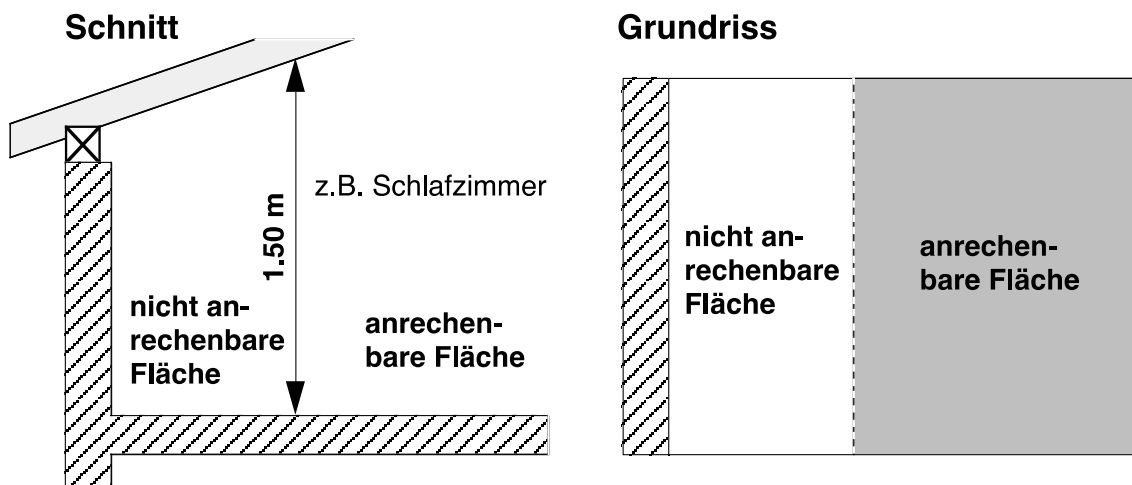
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten, Freizeitnutzungen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen zuzüglich der Erschliessungsflächen und der Wandquerschnitte der Innenmauern.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ausnutzungsziffer und 8.1.b Anrechenbare Bruttogeschossfläche



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



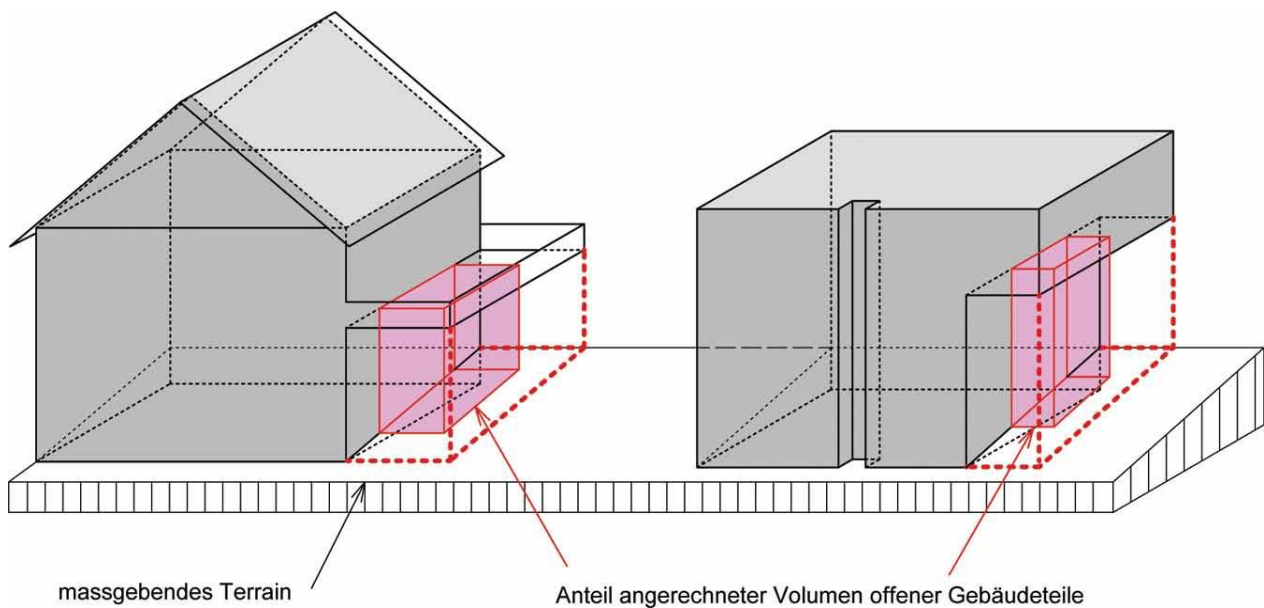
### 8.3 Baumassenziffer [kantonale]

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.

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



Figur 8.3 Baumassenziffer

### 8.5 Grünflächenziffer [kantonale]

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.

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

## 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"> <li>- Nettogeschossfläche NGF</li> <li>- und Konstruktionsfläche KF.</li> </ul>                          |
| 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"> <li>- Nutzfläche NF,</li> <li>- Verkehrsfläche VF und</li> <li>- Funktionsfläche FF.</li> </ul>   |
| 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"> <li>- Hauptnutzfläche HNF und</li> <li>- Nebennutzfläche NNF</li> </ul>   |
| 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"> <li>- Waschküchen</li> <li>- Estrich- und Kellerräume,</li> <li>- Abstellräume,</li> <li>- Fahrzeugeinstellräume,</li> <li>- Schutzräume und</li> <li>- Kehrtrräume.</li> </ul> |
| 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"> <li>- Räume für Haustechnikanlagen,</li> <li>- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,</li> <li>- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und</li> <li>- Tankräume.</li> </ul>                          |

## Anhang 2

### Massvorschriften Regelbauweise

(Stand 25. Oktober 2016)

|  | Z                     | W1                   | W2                   | W3                   | W4                   | WA                   | A1                                  | A2                                  | SRA                   | SRB                   | ZÖBA                  |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Maximale AZ                                  |                       | 0.4                  | 0.6                  | 0.8                  | 1.0                  | 1.0                  |                                     |                                     |                       |                       |                       |
| Geschosszahlen                               | 4                     | 2                    | 2                    | 3                    | 4                    | 4                    |                                     |                                     |                       |                       |                       |
| Geschosszahlen Überlagerung GZ <sup>a)</sup> |                       |                      |                      | 4                    | 5                    |                      |                                     |                                     |                       |                       |                       |
| Fassadenhöhe                                 |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                                     |                                     | 20.00 m <sup>b)</sup> | 20.00 m <sup>b)</sup> |                       |
| Überlagerung GZ <sup>c)</sup>                |                       |                      |                      | 0.6                  | 0.6                  |                      |                                     |                                     |                       |                       |                       |
| Grenzabstand                                 | 3.00 m                | 4.00 m <sup>d)</sup> | 4.00 m <sup>d)</sup> | 5.00 m <sup>d)</sup> | 6.00 m <sup>d)</sup> | 6.00 m <sup>d)</sup> | 4.00 m <sup>e)</sup>                | 4.00 m <sup>e)</sup>                | 2.50                  | 2.50                  | *1                    |
| Gebäudeabstand                               |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                                     |                                     | 5.00                  | 5.00                  |                       |
| Baumassenziffer                              |                       |                      |                      |                      |                      |                      | 4.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 8.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 20.00 m               |                       |                       |
| Gesamthöhe                                   | 16.00 m <sup>*2</sup> |                      |                      |                      |                      |                      | 20.00 m <sup>f)</sup>               | 30.00 m <sup>f)</sup>               |                       |                       | 20.00 m <sup>f)</sup> |
| BGF  |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                                     |                                     | 19'500 m <sup>2</sup> | 9'000 m <sup>2</sup>  |                       |

Z Zentrumszone

W1 Wohnzone 1

W2 Wohnzone 2

W3 Wohnzone 3

W4 Wohnzone 4

WA Wohn- und Arbeitszone

A1 Arbeitszone 1

A2 Arbeitszone 2

SRA Sonderzone Rhytech Quartier A

SRB Sonderzone Rhytech Quartier B

a) in bezeichneten Gebieten mit Überlagerung einer Grünflächenziffer erhöht sich die Geschosszahl um ein Vollgeschoss

b) ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen

c) in bezeichneten Gebieten mit Überlagerung der Grünflächenziffer

d) Grenzabstand mind. 4.00 m bei einem Vollgeschoss, jedes weitere Vollgeschoss Erhöhung Grenzabstand um 1.00 m

e) bis 8.00 m Gesamthöhe 4.00 m Abstand, pro 3.00 m zusätzliche Gesamthöhe erhöht sich Abstand um 0.50 m

f) zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen

\*1 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände

## Massvorschriften Quartierpläne

|  | Z                     | W1                   | W2                   | W3                   | W4                   | WA                   | A1                                 | A2                                    | SRA                   | SRB                   | ZÖBA                  |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Maximale AZ                                  |                       | 0.4                  | 0.7                  | 1.0                  | 1.3                  | 1.3                  |                                    |                                       |                       |                       |                       |
| Geschosszahlen                               | 6                     | 2                    | 3                    | 5                    | 6                    | 6                    |                                    |                                       |                       |                       |                       |
| Geschosszahlen Überlagerung GZ <sup>a)</sup> |                       |                      |                      | 6                    | 7                    |                      |                                    |                                       |                       |                       |                       |
| Fassadenhöhe                                 |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                                    |                                       | 30.00 m <sup>b)</sup> | 25.00 m               |                       |
| GZ <sup>c)</sup>                             |                       |                      |                      | 0.6                  | 0.6                  |                      |                                    |                                       |                       |                       |                       |
| Grenzabstand                                 | 3.00 m                | 2.50 m <sup>d)</sup> | 2.50 m <sup>d)</sup> | 2.50 m <sup>d)</sup> | 2.50 m <sup>d)</sup> | 2.50 m <sup>d)</sup> | 4.00 m <sup>e)</sup>               | 2.50 <sup>f)</sup>                    | 2.50                  | 2.50                  | *1                    |
| Gebäudeabstand                               |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                                    |                                       | 5.00                  | 5.00                  |                       |
| Baumassenziffer                              |                       |                      |                      |                      |                      |                      | 6.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 10.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2g)</sup> | 20.00 m               |                       |                       |
| Gesamthöhe                                   | 22.00 m <sup>*2</sup> |                      |                      |                      |                      |                      | 25.00 m <sup>h)</sup>              | 40.00 m <sup>i)</sup>                 |                       |                       | 20.00 m <sup>f)</sup> |
| BGF  |                       |                      |                      |                      |                      |                      |                                    |                                       | 38'500 m <sup>2</sup> | 18'000 m <sup>2</sup> |                       |

Z Zentrumszone  
W1 Wohnzone 1  
W2 Wohnzone 2  
W3 Wohnzone 3  
W4 Wohnzone 4

WA Wohnen und Arbeiten  
A1 Arbeitszone 1  
A2 Arbeitszone 2  
SRA Sonderzone Rhytech Quartier A  
SRB Sonderzone Rhytech Quartier B

- a) in bezeichneten Gebieten mit Überlagerung einer Grünflächenziffer erhöht sich die Geschosszahl um 1 Vollgeschoss  
b) Fassadenhöhe mit Überlagerung Hochhäuser 80.00 m  
c) in bezeichneten Gebieten mit Überlagerung der Grünflächenziffer  
d) ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund  
e) bis 8 m Gesamthöhe 4 m Abstand, pro 3 m zusätzliche Gesamthöhe erhöht sich Abstand um 0.50 m  
f) ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund  
g) in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti» höchstens 15.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
h) zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen  
i) zusätzliche Abgrabung darf höchstens 6.00 m betragen  
\*1 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände

### \*2 Spezielle Überlagerungen Zentrumszone

| Überlagerung           |     | Geschosszahl | Gesamthöhe                           |
|------------------------|-----|--------------|--------------------------------------|
| Zone für höhere Häuser | ZhH | 8            | 30.00 m                              |
| Zone für Hochhäuser    | ZH  |              | 40.00 m                              |
|                        |     |              | 45.00 m (Bereich Industrieplatz Ost) |
|                        |     |              | 47.00 m (Bereich Hochhaus Bühler)    |

## Anhang 3

### Abkürzungsverzeichnis

|        |  |
|--------|--|
| A1     | Arbeitszone 1  |
| A2     | Arbeitszone 2  |
| Abs.   | Absatz (eines Gesetzestextes)  |
| AG     | Attikageschoss   |
| Art.   | Artikel (eines Gesetzestextes)   |
| Av     | Abstandsvorschrift   |
| AZ     | Ausnützungsziffer  |
| BauG   | Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 |
| BauV   | Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998   |
| BfS    | Bundesamt für Statistik  |
| BGF    | Bruttogeschossfläche   |
| BLN    | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung                                      |
| BMZ    | Baummassenziffer   |
| BNO    | Bau- und Nutzungsordnung   |
| DA     | Dachaufbaute   |
| DG     | Dachgeschoss   |
| ES     | Empfindlichkeitsstufe  |
| FA     | Fassadenabschnitt  |
| FF     | Funktionsfläche  |
| FFF    | Fruchtfolgefläche  |
| Fh     | Fassadenhöhe   |
| GB     | Grundbuch  |
| GF     | Grundfläche  |
| GrF    | Grünfläche   |
| GSF    | Grundstücksfläche  |
| GZ     | Grünflächenziffer  |
| ha     | Hektare  |
| HNF    | Hauptnutzfläche  |
| IVHB   | Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen                                    |
| KRP    | Kantonale Richtplanung   |
| lit.   | litera (Buchstabe)   |
| LSV    | Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986  |
| MZ     | Mischzonen   |
| NF     | Nutzfläche   |
| NGF    | Nettogeschossfläche  |
| NHG-SH | Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968                              |
| NNF    | Nebennutzfläche  |
| PNA    | Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen  |
| RN     | Raumnutzer   |
| RPG    | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz)   |
| RPV    | Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000   |
| SHR    | Schaffhauser Rechtsbuch  |
| SIA    | Schweizer Ingenieur- und Architektenverein   |
| SN     | Schweizer Norm   |
| SRA    | Sonderzone Rhytech Quartier A  |
| SRB    | Sonderzone Rhytech Quartier B  |
| SUVA   | Schweizer Unfallversicherungsanstalt   |
| UG     | Untergeschoss  |
| UIB    | Unterirdische Bauten   |
| UNB    | Unterniveaubauten  |
| VBLN   | Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977                       |
| VF     | Verkehrsfläche   |
| VG     | Vollgeschoss   |
| VKF    | Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen   |
| VSA    | Verband Schweizerischer Abwasserfachleute  |
| VSS    | Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute  |
| W1     | Wohnzone 1   |
| W2     | Wohnzone 2   |
| W3     | Wohnzone 3   |
| W4     | Wohnzone 4   |
| WA     | Wohn- und Arbeitszone  |
| WaG    | Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz) vom 4. Oktober 1991  |
| Z      | Zentrumszone   |