

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



An die Stimmberechtigten der
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

Botschaft

zur Gemeindeabstimmung
vom 25. November 2018 betreffend

Totalrevision Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung)



Geschätzte Stimmbürgerinnen
Geschätzte Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Abstimmung den neuen
Zonenplan sowie die neue Bauordnung.

Wichtiger Hinweis:

Alle Unterlagen sind auch auf www.neuhausen.ch/naechstetermine sowie auf dem Bausekretariat, Werkhofgebäude, Zentralstrasse 52, und der Gemeindekanzlei, Gemeindehaus, Zentralstrasse 38, 8212 Neuhausen am Rheinfall, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Ausgangslage	4
2.1	Raumplanungsgesetz	4
2.2	Bevölkerungsentwicklung	4
2.3	Entwicklung Arbeitsplätze	4
2.4	Auseinanderfallen von Arbeitsplatz und Wohnort	5
3.	Ziele	5
3.1	Zonenplan	5
3.2	Bauordnung	5
3.3	Ausscheidung Gewässerräume	6
3.4	Richtplan Zentrumszone	6
4.	Grundlagenstudien zur Siedlungsentwicklung	6
5.	Gemeinderätliche Kommission	6
6.	Fachberater	7
7.	Mitwirkung der Bevölkerung	7
8.	Erarbeitete Dokumente	8
9.	Obligatorische Vorprüfung durch den Kanton	8
10.	Beschluss Gemeinderat	8
11.	Richtplan Zentrumszone	8
12.	Einwendungsverfahren	9
12.1	Öffentliche Auflage	9
12.2	Einwendungen	9
13.	Zuständigkeiten	9
13.1	Zonenplan und Bauordnung	9
13.2	Gewässerraum	9
13.3	Richtplan Zentrumszone	9
13.4	Gefahrenkarte	9
14.	Beratung im Einwohnerrat	10
14.1	Kommission	10
14.2	Einwohnerrat	10
15.	Änderungen gegenüber dem heutigen Zonenplan	12
15.1	Allgemeines	12
15.2	Brunnenwiesenquartier, Herbstäcker mit Rundbuck, Birch und Langacker	12
15.3	Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels	16
15.4	Unterdorf mit Zentrum	18
15.5	Weitere Zonenplanänderungen aufgrund Waldfeststellungsverfahren	21
15.6	Ergebnis Aus- und Einzonungen	23
15.7	Beurteilung Bauzonenfläche	23
16.	Vergleich zur heutigen Bauordnung	23
16.1	Allgemeines	23
16.2	Wichtigere Neuerungen	23
16.2.1	Art. 5 BauO	23
16.2.2	Art. 7 BauO	23
16.2.3	Art. 15 BauO	24
16.2.4	Art. 20 ff. BauO	24
16.2.5	Art. 44 BauO	24
16.2.6	Art. 49 ff. BauO	24
16.2.7	Art. 53 und Art. 86 BauO	24
16.2.8	Art. 92 BauO	24
16.3	Beurteilung Bauordnung	24
17.	Argumente der Gegnerinnen und Gegner	25
18.	Weiterer Planungsablauf	26
19.	Würdigung Gemeinderat	26

20.	Empfehlung Einwohnerrat	26
21.	Abstimmungsfragen	27
	Frage 1	27
	Frage 2	27
Anhang		28
1)	Planungsbericht in der Fassung vom 23. August 2018	28
2)	Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018	60
3)	Ausschnitt Entwurf Zonenplan: Zentrumszone in der Fassung vom 23. August 2018	62
4)	Übersichtsplan der Änderungen in der Fassung vom 23. August 2018	64
5)	Gegenüberstellung der bestehenden Bauordnung mit der Fassung vom 23. August 2018	66
6)	Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018	86
Kurzinformation		132

1. Zusammenfassung

Der aktuelle Zonenplan und die dazugehörige Bauordnung sind bald 30 Jahre alt. Trotz 18 Teilrevisionen des Zonenplans und acht Teilrevisionen der Bauordnung sind beide Regelwerke dringend revisionsbedürftig. Mit der Totalrevision kann die Neuhauser Bauordnung mit dem übergeordneten Recht von Bund und Kanton wieder in Übereinstimmung gebracht werden. Die Revisionsarbeiten haben rund zehn Jahre gedauert. Ziel beim Zonenplan war es vorab, die vom aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen vorgegebene Entwicklung nachzuvollziehen, jene Gebiete aber, für die kein Handlungsbedarf zu erkennen ist, nicht anzutasten. Auf eine Einzonung von Nichtbauland, z.B. Richtung Aazheimerhof oder im Charlottenfels, wird verzichtet. Dagegen sind massvolle Um- und Aufzonungen innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Die Durchgrünung des Brunnenwiesenquartiers sowie dessen Charakter als Familienquartier sollen erhalten bleiben.

Bei der neuen Bauordnung wurden die Bestimmungen, die sich bewährt haben, beibehalten. Grössere Anpassungen waren aber mit Blick auf das übergeordnete Recht erforderlich. Zudem erhält der Einwohnerrat zusätzliche Kompetenzen, indem er Richtpläne künftig nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern genehmigen darf. Wichtig war unter anderem die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens, die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung, der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Neben der obligatorischen Vorprüfung der Entwürfe von Zonenplan und Bauordnung sowie deren öffentlichen Auflage war der Gemeinderat mit diversen öffentlichen Veranstaltungen bestrebt, die Anliegen der Bevölkerung aufzunehmen und in die Entwürfe einfliessen zu lassen. Als Fachberater war in allen Phasen Konradin Winzeler tätig, der im Kanton Schaffhausen unter anderem an den Zonenplanänderungen in Beringen und Thayngen massgeblich beteiligt war.

Die am 10. November 2016 eingesetzte einwohnerrätliche Kommission hat am 14. Mai 2018 mit 5 Ja zu 1 Nein sowohl dem Zonenplan als auch der Bauordnung zugestimmt. Der Einwohnerrat hat die Vorlage am 5. Juli 2018 und 23. August 2018 beraten. Er stimmt dieser mit 15 Ja zu 3 Nein bei 0 Enthaltungen (Zonenplan) respektive mit 16 Ja zu 2 Nein bei 0 Enthaltungen (Bauordnung) zu und hat diese der obligatorischen Volksabstimmung unterstellt.¹ Um in Kraft treten zu können, müssen sowohl der Zonenplan als auch die Bauordnung eine Mehrheit bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern finden.

Die Gegner werfen der Vorlage vor, dass sie über das Ziel hinausschiesse, indem aus ihrer Sicht eine viel zu hohe Verdichtung angestrebt wird. Sie befürchten, dass grossstädtische Dimensionen in Neuhausen am Rheinfall zur Realität werden. Sie kritisieren ausserdem, dass dem Langsamverkehr zu wenig Beachtung geschenkt wird und die Befürworter lediglich gute Rahmenbedingungen für Investoren schaffen wollen.

Demgegenüber sind Einwohner- und Gemeinderat überzeugt, dass mit der Revision die angestrebten Ziele erreicht werden und für die nächsten Jahre ein griffiges Regelwerk vorliegt, das sich in der Praxis bewähren wird. Neuhausen am Rheinfall verfügt auch mit dem neuen Zonenplan im Gegensatz zu vielen anderen Schweizer Gemeinden nicht über überdimensionierte Bauzonenflächen. Vielmehr weist sie praktisch keine freien Baugebiete mehr auf, weshalb Wohnraum durch Verdichtung nach innen geschaffen werden muss.

Finden der Zonenplan und die Bauordnung eine Mehrheit bei den Stimmberechtigten, erfolgt die Ausschreibung im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen, womit die Frist für eine allfällige gerichtliche Überprüfung zu laufen beginnt. Danach hat der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen beide Erlasse zu prüfen und über die Genehmigung zu befinden. Realistischerweise ist frühestens im Frühling 2019 mit einem Inkrafttreten zu rechnen. Sollte einer dieser Beschlüsse nicht angenommen werden, fällt auch der andere dahin. Damit würden der heutige Zonenplan und die aktuelle Bauordnung weiterhin gelten.

¹ Alle Unterlagen sind auch auf www.neuhausen.ch/naechste_termine sowie auf dem Bausekretariat, Werkhofgebäude, und der Gemeindekanzlei, Gemeindehaus, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

2. Ausgangslage

2.1 Raumplanungsgesetz

Die Schweizer Bevölkerung und mit dieser auch die Neuhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben 2013 der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 zugestimmt (SR 700). Diese ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Somit sind sowohl Kantone als auch Gemeinden verpflichtet, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Der Kanton Schaffhausen ist gefordert, den kantonalen Richtplan, vor allem im Sachbereich Siedlung, anzupassen. Kanton und Gemeinde haben sich aufgrund dieses übergeordneten Rechts gegenseitig abzustimmen.

Der aktuelle Zonenplan und die dazugehörige Bauordnung stammen aus dem Jahr 1988 und wurden diverse Male einer Teilrevision unterzogen. Die 18. Teilrevision des Zonenplans hat der Einwohnerrat am 5. Juli 2018 beschlossen. Die 8. Teilrevision der Bauordnung hat er bereits in seiner Sitzung vom 18. August 2016 genehmigt. Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat denn auch in den vergangenen Jahren mit immer stärkerem Nachdruck eine Totalrevision des bestehenden Zonenplans sowie der geltenden Bauordnung eingefordert. Der Zonenplan, aber auch die Bauordnung sind aufgrund der Änderungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts sowie sich ändernder Anforderungen dringend revisionsbedürftig. Mit einer Gesamtrevision sollen der Zonenplan und die Bauordnung an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ist insbesondere gefordert, die Planungsinstrumente auf zwischenzeitlich geänderte, übergeordnete Vorgaben sowie im Besonderen auf die erwähnte Raumplanungsgesetzesrevision hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Zu erwähnen sind dabei insbesondere die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen vom 22. September 2005 (IVHB; SHR 700.110), das Datenmodell des Kantons Schaffhausen für Pläne, diverse Anpassungen im Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100), die Abstimmung mit dem aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen etc. Seit wenigstens acht Jahren drängt das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen die Gemeinde, eine Totalrevision vorzusehen. Die ersten Arbeiten hierzu haben bereits 2008 begonnen, konnten aber aufgrund anderer dringender Arbeiten sowie wegen Personalwechselln nicht wie gewünscht vorangetrieben werden.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Der Gemeinderat geht in seinen Legislaturzielen seit einigen Jahren von einem massvollen Bevölkerungswachstum von durchschnittlich maximal 50 Personen pro Jahr in den nächsten Jahren aus. Die Bestrebungen, den Raum Schaffhausen mit dem Grossraum Zürich verkehrsmässig besser zu verbinden, dürften mittelfristig zu dieser Erhöhung der Bevölkerungszahl führen. Ungeachtet der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist weiterhin jedes Jahr ein erhöhter Flächenbedarf pro Person festzustellen. Dies bedeutet, dass die Wohnzonen entweder massvoll ausgedehnt werden müssen, zumal in Neuhausen am Rheinfluss die vorhandenen Zonen für Wohnbauten weitgehend erschöpft sind, oder dass diese besser zu nutzen sind. Andererseits muss aber auch die Erweiterung des für Wohnbauten geeigneten Gebiets so ausgestaltet werden, dass möglichst wenig neues Land eingezont werden muss. Die Ausnützung muss in den überbauten Gebieten zudem so festgelegt werden, dass eine bauliche Erneuerung ermöglicht und nicht von vorneherein verhindert wird. Auf diese Umstände hat der Gemeinderat bereits in seinem Bericht zur Kenntnisnahme an den Einwohnerrat betreffend Projekt «arc actuel» vom 12. Februar 2013, S. 3, hingewiesen.

2.3 Entwicklung Arbeitsplätze

Die Zahl der Arbeitsplätze hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen, wobei deren Charakter und Profil sich im Vergleich zum letzten Jahrhundert stark verändert haben. Da die neu geschaffenen Arbeitsplätze vorab dem Dienstleistungssektor angehören, ist der bis anhin ausgeschiedene Anteil an der Bauzone, der Gewerbe-, Industrie- oder Dienstleistungsbetrieben vorbehalten ist, ausreichend. Die neu geschaffenen Arbeitsplätze sind nicht mehr flächenintensiv.

In den vergangenen Jahrzehnten fließend geworden sind aber die Grenzen zwischen den einzelnen Kategorien, indem Gewerbe- und Industriebetriebe sich, abgesehen von eindeutigen Fällen, oft nur noch anhand ihrer Grösse unterscheiden lassen. Auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind sich in ihrem Tätigkeitsgebiet oft sehr ähnlich. Darauf muss bei der Umschreibung der entsprechenden Zonen Rücksicht genommen werden.

2.4 Auseinanderfallen von Arbeitsplatz und Wohnort

Ein immer grösser werdender Anteil der in Neuhausen am Rheinflall wohnenden Personen arbeitet nicht mehr in der Gemeinde, sondern pendelt an einen anderen Ort. Andererseits steigt der Anteil von Zupendlerinnen und Zupendlern, nicht zuletzt dank der in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren angesiedelten neuen Unternehmen, stetig. Dieser Entwicklung ist angemessen Rechnung zu tragen, wobei dem öffentlichen Verkehr Vorrang zukommen muss. Den Anliegen von Velofahrerinnen und Velofahrern sowie von Fussgängerinnen und Fussgängern ist ebenfalls gebührend Beachtung zu schenken.

3. Ziele

3.1 Zonenplan

Mit dem neuen Zonenplan werden insbesondere folgenden Ziele verfolgt (vgl. dazu ausführlich Planungsbericht, S. 4):¹

- Es soll die vom aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen vorgegebene Entwicklung nachvollzogen werden.
- Die Einteilung des Gemeindegebiets muss in grundsätzlicher und genereller Weise überprüft werden. Dabei sind auch die Vorgaben des Regierungsrats zu beachten, wonach Neuhausen am Rheinflall ein Schwerpunkt der Schaffhauser Wirtschaft mit überregionaler Bedeutung bleiben soll.
- Jene Gebiete, für die kein Handlungsbedarf zu erkennen ist, sollen nicht angetastet werden.
- Auf eine Einzonung von Nichtbauland, z.B. Richtung Aazheimerhof oder im Charlottenfels, wird verzichtet. Dagegen sind massvolle Um- und Aufzonungen innerhalb des Baugebiets vorgesehen.
- Die Durchgrünung des Brunnenwiesenquartiers sowie dessen Charakter als Familienquartier sollen erhalten bleiben.
- Erhalt der Handlungsfreiheit bei Zonenplanänderungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, womit auch nächste Generationen Gestaltungsmöglichkeit haben.
- Überlagernde Eintragungen wie Hochwasser, Massenbewegungen und Aspekte des Natur- und Heimatschutzes sind in geeigneter Form aufzunehmen.
- Die vom Bundesrecht vorgeschriebene Festlegung der Gewässerräume ist vorzunehmen.

3.2 Bauordnung

Die neue Bauordnung hält sich vom Aufbau her an die ehemalige Musterbauordnung des Kantons Schaffhausen. Ziel war es, die materiellen Bestimmungen der heute geltenden Bauordnung soweit sinnvoll zu übernehmen. Grössere Anpassungen waren aber mit Blick auf die IVHB erforderlich. Die Änderungen des übergeordneten Rechts wurden aufgenommen. Zudem erhält der Einwohnerrat zusätzliche Kompetenzen, indem er Richtpläne künftig nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern genehmigen darf. Dabei bildeten namentlich die folgenden Punkte eine Leitlinie:

- Haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;
- Geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung;
- Optimale Erschliessung der Bauzonen;
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds;
- Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

3.3 Ausscheidung Gewässerräume

Die Ausscheidung hat aufgrund des eidgenössischen Rechts zu erfolgen. Das Ergebnis dieser Festlegung kann auch umgesetzt werden, sollte die Totalrevision der Nutzungsordnung keine Mehrheit bei der Stimmbürgerschaft finden.

3.4 Richtplan «Zentrumszone»

Insbesondere die Funktion und die Ausgestaltung der Zentrumszone sollen im Richtplan näher bestimmt werden. Diesen hat der Einwohnerrat am 23. August 2018 verabschiedet und er ist nicht Teil der Abstimmung vom 25. November 2018.

4. Grundlagenstudien zur Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat 2014 das in solchen Aufgaben erfahrene Planungsbüro Haag Hähle GmbH, Biel, beauftragt, als Grundlage und Planungshilfe für die Totalrevision des Zonenplans die Konzeptstudien «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» sowie «Ortskernplanung und städtebaulicher Leitplan» zu erstellen. Die in diesen Studien dargestellten Siedlungsmuster entsprechen einer Versuchsanordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenziale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Ebenso wenig machen die Studien architektonische Aussagen. Die Studien bildeten bei der Totalrevision der Nutzungsplanung, namentlich zur Entscheidungsfindung für die Ausnutzung, eine wichtige Grundlage (vgl. Planungsbericht, S. 7 f.).

5. Gemeinderätliche Kommission

Auf Wunsch des Baureferats setzte der Gemeinderat am 16. Juli 2013 eine gemeinderätliche Kommission ein, die sich wie folgt zusammensetzte:

Markus Anderegg, FDP	Diane Kiesewetter, Verein Ortsmarketing
Rita Flück Hänzi, CVP	Hans Gatti, nefa
August Hafner, SP	Julius Koch, Verein Pro Velo
Dr. Urs Hinnen, ÖBS (heute Grüne)	Ruedi Meier, Gemeinderat (mehrere Sitzungen)
Herbert Hirsiger, SVP	Dr. Stephan Rawyler, Gemeindepräsident, Vorsitz
Marcel Stettler, CVP	Bruno Riklin, Mieterverband des Kantons Schaffhausen
Dr. Gion Hendry, Hauseigentümergeverband des Kantons Schaffhausen	Mascia Tamagni, Neuhauser Gewerbeverband

Seitens der Verwaltung nahmen Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung (nur eine Sitzung), Patrick de Quervain, Leiter Hochbau, und Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung, an den Sitzungen teil. Als externer Fachmann wirkte dipl. phil. II/SIA, Raumplaner FSU Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl, Schaffhausen, mit.

Diese gemeinderätliche Kommission hat die Grundlagen sowie die darauf basierenden Entwürfe an insgesamt elf Sitzungen studiert und mit folgenden Resultaten (bei einigen entschuldigtem Abwesenheiten und ohne Stimmen des Gemeindepräsidenten sowie der Verwaltungsangestellten) genehmigt:

Bauordnung: einstimmig Ja
Zonenplan: 7 Ja : 1 Nein bei 0 Enthaltungen
Richtplan Zentrumszone: 6 Ja : 0 Nein bei 1 Enthaltung

Die gemeinderätliche Kommission war sich bewusst, dass der Gemeinderat und später der Einwohnerrat noch Änderungen an den Entwürfen vornehmen werden (vgl. Planungsbericht, S. 5).

6. Fachberater

Als Fachberater hat das Baureferat Konradin Winzeler beigezogen, der im Kanton Schaffhausen unter anderem an den Zonenplanänderungen in Beringen und Thayngen massgeblich beteiligt war. Die Ausscheidung des Gewässerraums sowie die Umsetzung der Beschlüsse in Pläne betreute die Bürgin, Winzeler + Partner AG, Schaffhausen. Den Richtplan entwarf demgegenüber über weite Strecken das Planungsreferat. Die Bauordnung erstellte das Baureferat unter enger Konsultation mit Konradin Winzeler, wobei für einzelne Bereiche mit weiteren Fachleuten Rücksprache genommen wurde.

7. Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat unternahm überdurchschnittliche Anstrengungen, um eine echte Mitwirkung zu ermöglichen. Unter dem Titel «Dialogforum» wurde zusammen mit der Generis AG ein spezielles Gefäss geschaffen, in welchem umfassend über die bauliche Entwicklung der Gemeinde und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung informiert wurde und der Bevölkerung Gelegenheit bot, sich in den Planungsprozess einzubringen. Dies erfolgte vorab in sechs Informationsveranstaltungen. Mit vier «Quartiergesprächen» wurde das gesamte Baugebiet von Neuhausen am Rheinflall abgedeckt. Die Informationsveranstaltungen wurden teilweise rege besucht und fanden auch in den regionalen Medien ein entsprechendes Echo. Es fanden folgende Veranstaltungen statt:

a) Bauliche Entwicklung von Neuhausen am Rheinflall am 20. Januar 2015

In dieser ersten Veranstaltung wurden das Dialogforum selbst, die laufenden baulichen Entwicklungen in Neuhausen am Rheinflall, die kantonalen Stossrichtungen, die Grundlagen der Nutzungsplanung und die nächsten Schritte aufgezeigt. Anschliessend wurde Gelegenheit zur Diskussion geboten.

b) Vier Quartiergespräche am 7. April 2015, 4. Mai 2015, 22. Juni 2015 und 12. August 2015

Ziel der Quartiergespräche war es, die möglichen Entwicklungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Quartieren aufzuzeigen und die Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung frühzeitig aufzunehmen. Dazu wurden im Rahmen von drei Informationsveranstaltungen in den Quartieren «Brunnenwiesen, Herbstäcker, Rundbuck, Birch und Langacker», «Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels» sowie «Unterdorf mit Zentrum» die Grundlagenstudien zur Nutzungsplanungsrevision vorgestellt und die mögliche Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung aufgrund eines ersten Entwurfs des Zonenplans und der zugehörigen Bauordnungsbestimmungen dargelegt. Im vierten «Quartiergespräch» stellte die Gemeinnützige Stiftung der SIG ihre Absichten zur Umnutzung des SIG-Areals vor. Dies ist nicht zuletzt von erhöhter Bedeutung, als es sich bei diesem Areal um einen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kantonomer Richtplanung handelt.

c) Rundgang am 5. März 2016

Damit sich die Bevölkerung ein konkretes Bild über die derzeit laufende bauliche Entwicklung machen konnte, bot Katrin Jaggi, Dipl. Architektin ETH/SIA und Städteplanerin, die sich schon mehrfach mit Entwicklungsvorhaben in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall auseinandergesetzt hatte, einen moderierten Rundgang durch das Neuhauser Zentrum an. Der Rundgang führte über den Industrieplatz mit dem SIG-Areal, die Wildenstrasse und den Chilesteig zum Posthof und dem Schulhaus Kirchacker. Eine Informationsbroschüre ergänzte die mündlichen Erläuterungen.

d) Dokumentation

Neben der oben erwähnten Informationsbroschüre sind sämtliche Einladungen und zugehörigen Dokumente sowie die Grundlagenstudien zur Nutzungsplanung in der eigenen Rubrik «Dialogforum & Projekte» auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.² Ergänzt wurden diese Informationen mit einer Unterseite «Häufig gestellte Fragen», welche laufend mit Fragen sowie den dazugehörigen Antworten ergänzt wurde.

² Vgl. dazu www.neuhausen.ch/dialogforum_projekte

8. Erarbeitete Dokumente

Um die Totalrevision von Zonenplan und Bauordnung zu ermöglichen, wurden insbesondere die nachstehenden Dokumente erarbeitet:

- Grundlagen zur Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung von Haag Hähnle GmbH, Biel
- Ortskernplanung und städtebaulicher Leitplan von Haag Hähnle GmbH, Biel
- Bauordnung*
- Zonenplan 1:5000*
- Richtplan «Zentrumszone»*
- Ausscheidung Gewässerräume*
- Grundlagenpläne
 - Grundlagenplan I Naturschutzinventar
 - Grundlagenplan II Landwirtschaft und Materialabbau
 - Grundlagenplan III Stand der Erschliessung
 - Grundlagenplan IV Strategische Revitalisierungsplanung von Gewässern
- Strassenrichtplan
- Waldfeststellungen
- Planungsbericht*

Der Strassenrichtplan wird in einem separaten Verfahren behandelt und ist noch in Bearbeitung. Das Verfahren zur Waldfeststellung ist beendet. Die rechtskräftigen Festlegungen sind bereits in den Entwurf des Zonenplans eingeflossen. An der Urne abgestimmt werden muss über den Zonenplan und die Bauordnung. Die mit * versehenen Unterlagen wurden im Verlauf der Beratungen, namentlich der parlamentarischen Beratung, einer intensiven Überarbeitung unterzogen und weisen daher gegenüber den ursprünglichen Versionen Klarstellungen sowie deutliche Verbesserungen auf.

9. Obligatorische Vorprüfung durch den Kanton

Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BauG schreibt eine Vorprüfung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen vor. Nachdem der Gemeinderat und das Planungs- und Naturschutzamt diverse offene Punkte einvernehmlich bereinigen konnten, sandte dieses am 11. Mai 2016 der Gemeinde einen korrigierten Vorprüfungsbericht zu. Darin stellte der Kanton eine Genehmigung in Aussicht, wobei er für verschiedene vorgesehene Umzonungen noch weitere Nachweise verlangte, welche der Gemeinderat mit dem nun vorliegenden ausführlichen Planungsbericht als erbracht erachtet. Zahlreiche redaktionelle und kleinere materielle Anpassungen in den Entwürfen für die Bauordnung und den Zonenplan erfolgten aufgrund der wertvollen Hinweise des Planungs- und Naturschutzamts.

10. Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juni 2016 die Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung genehmigt. Dabei hat der Gemeinderat auch die Hinweise, die sich aus der verbindlich vorgeschriebenen Vorprüfung des Kantons Schaffhausen vom 11. Mai 2016 ergaben, berücksichtigt.

11. Richtplan «Zentrumszone»

Mit der Genehmigung der Entwürfe für einen neuen Zonenplan und für eine totalrevidierte Bauordnung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 7. Juni 2016 zugleich den Richtplan «Zentrumszone» unter dem Vorbehalt, dass der neue Zonenplan und die totalrevidierte Bauordnung in Rechtskraft erwachsen, gutgeheissen. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan «Zentrumszone» dahin.

Der Richtplan «Zentrumszone» ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und stellt die angestrebte räumliche Entwicklung des Zentrums dar. Gestützt auf die allgemeinverbindlichen Vorgaben aus der Bauordnung und dem Zonenplan bildet er die Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen sowie die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben. Damit ist der Richtplan «Zentrumszone» ein zusätzliches Planungsinstrument, das die Bauordnung und den Zonenplan ergänzt.

12. Einwendungsverfahren

12.1 Öffentliche Auflage

Das gemäss Art. 11 BauG vorgesehene Einwendungsverfahren fand vom 10. Juni 2016 bis 11. Juli 2016 mit der öffentlichen Auflage im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 23 vom 10. Juni 2016, S. 891 f., statt. Mit der Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung wurde zeitgleich der Richtplan «Zentrumszone» aufgelegt. Als Ergänzung zur öffentlichen Auflage fand am 14. Juni 2016 zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung als Teil des Dialogforums statt.

12.2 Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind 15 Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen, welche der Gemeinderat alle behandelt hat. Dieser hiess einige dieser Einwendungen ganz oder teilweise gut, was zu entsprechenden Änderungen in den Entwürfen für den Zonenplan und für die Bauordnung führte (vgl. ausführlich dazu Planungsbericht, S. 30 ff.).

13. Zuständigkeiten

13.1 Zonenplan und Bauordnung

Der Einwohnerrat hat über den Zonenplan und die Bauordnung zu befinden. Mit Zustimmung des Gemeinderats hat der Einwohnerrat beschlossen, diese dem obligatorischen Referendum zu unterstellen. Sollte einer dieser Beschlüsse nicht angenommen werden, fällt auch der andere dahin. Damit würden der heutige Zonenplan und die aktuelle Bauordnung weiterhin gelten. Gemeinde- und Einwohnerrat wären aber eingeladen, eine neue Vorlage auszuarbeiten. Ob die vom Kanton angesetzte Frist zur Umsetzung der IVHB bis Ende 2019 eingehalten werden könnte, ist mit Blick auf die überaus langen Vorlaufzeiten für eine neue Vorlage eher fraglich.

13.2 Gewässerraum

Der Einwohnerrat hat über die Festlegung des Gewässerraums zu befinden. Gegen dessen Beschluss stand das fakultative Referendum offen. Die Ausscheidung des Gewässerraums kann auch im heute geltenden Zonenplan umgesetzt werden.

13.3 Richtplan «Zentrumszone»

Die neue Bauordnung sieht vor, dass der Einwohnerrat den Richtplan künftig genehmigen muss. Gestützt auf Art. 26 lit. m der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) hat der Gemeinderat am 18. Oktober 2016 befunden, es sei sinnvoll, bereits den neuen Richtplan «Zentrumszone» dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorzulegen, obwohl dies nach der geltenden Bauordnung nicht erforderlich wäre. Über den Richtplan «Zentrumszone» entscheidet der Einwohnerrat abschliessend. Sollten der neue Zonenplan oder die revidierte Bauordnung keine Mehrheit finden, fällt der Richtplan «Zentrumszone» dahin.

13.4 Gefahrenkarte

Von der Gefahrenkarte konnte der Einwohnerrat nur Kenntnis nehmen, da diese nach Art. 8a Abs. 1 Satz 1 BauG der Kanton erstellt.

14. Beratung im Einwohnerrat

14.1 Kommission

Auf Antrag des Gemeinderats hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 10. November 2016 eine einwohnerrätliche Kommission eingesetzt, die sich wie folgt zusammensetzte:

Markus Anderegg, FDP	Arnold Isliker, SVP
Dr. Daniel Borer, SP	Thomas Theiler, CVP
Peter Gloor, SP	Patrik Waibel, SVP
Dr. Urs Hinnen, Grüne, Präsident	

Als externer Fachmann wirkte auftrags der Kommission wiederum Konradin Winzeler mit.

Diese einwohnerrätliche Kommission hat die Grundlagen sowie die darauf basierenden Entwürfe an insgesamt 18 Sitzungen studiert und nach zwei Lesungen am 14. Mai 2018 mit folgenden Resultaten genehmigt, wobei ein Kommissionsmitglied sich entschuldigen musste:

Bauordnung: 5 Ja : 1 Nein; Zonenplan: 5 Ja : 1 Nein; Richtplan «Zentrumszone»: 5 Ja : 1 Nein

Die einwohnerrätliche Kommission hat den Entwurf für den Zonenplan sowie die Bauordnung kritisch geprüft und verschiedene Änderungen vorgenommen (vgl. dazu im Detail Planungsbericht, S. 31 ff.). Namentlich für die Zentrumszone, die sie anders als der Gemeinderat definierte, hat sie präzisere und besser fassbare Bestimmungen aufgestellt. Diese beruhen weitgehend auf einem Vorschlag von Konradin Winzeler, der auch mit dem kantonalen Planungs- und Naturschutzamt insbesondere bezüglich dieser Normen Rücksprache genommen hatte. Dies erlaubte dem Gemeinderat am 19. Juni 2018, sich den Anträgen der einwohnerrätlichen Kommission mit einer Ausnahme, welche die Zonenzuweisung des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1131 betraf, vollumfänglich anzuschliessen.

14.2 Einwohnerrat

Der Einwohnerrat trat in seiner Sitzung vom 5. Juli 2018 auf das Geschäft ein und begann mit der Detailberatung. Diese setzte er am 23. August 2018 fort, wobei die folgenden Anträge behandelt wurden:

a) Sitzung vom 5. Juli 2018

Antragstellerin/ Antragsteller	Antrag	Entscheid Einwohnerrat
ER Thomas Theiler	Die Totalrevision der Bau- und Nutzungsordnung wird an die Kommission zurückgewiesen mit dem Auftrag, die neue Bauordnung soweit zu reduzieren, dass der Planungshorizont die nächsten 15 bis 20 Jahre nicht überschreiten soll.	2 Ja : 17 Nein bei 0 Enthaltung ³ Keine Rückweisung
ER Bernhard Koller	Ich stelle den Antrag, auf das Geschäft nicht einzutreten und eine Zurückweisung an die Kommission mit dem Auftrag, die Bemessungen in der Bauordnung auf der Basis der heutigen Kenngrössen zu reduzieren.	2 Ja : 17 Nein bei 0 Enthaltung ⁴ Keine Rückweisung
ERin Nicole Hinder	Ich beantrage, von den auf Seite 15 [des Planungsberichts] genannten Umzonungen abzusehen und diese in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen.	4 Ja : 14 Nein bei 1 Enthaltung ⁵ Die Umzonung wird vorgenommen.
ER Peter Gloor	Ich stelle hier den Antrag, dass das Grundstück GB 1873 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone Wohnzone 2 umgewandelt werden soll. ⁶	14 Ja ⁷ 2 Ja ⁸ Der Antrag von ER Peter Gloor obsiegt in der Zwischenabstimmung.
ERin Nicole Hinder	Ich stelle den Antrag, dass das Areal der Gärtnerei in der Zone für öffentliche Bauten und Anlage belassen wird.	
ER Peter Gloor	Ich stelle hier den Antrag, dass das Grundstück GB 1873 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone Wohnzone 2 umgewandelt werden soll.	15 Ja : 3 Nein bei 1 Enthaltung ⁹ Die Umzonung wird vorgenommen.

3 Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 29

4 Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 30

5 Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 39

6 Beratung unter Ausstand von Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler (Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 40)

7 Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 43

8 Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 43

9 Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 44

ER Thomas Theiler	Ich stelle daher den Antrag, die Teilflächen der Grundstücke GB 720, GB 1479 und GB 1499 in der Freihaltezone zu belassen respektive in die Grünzone gemäss der neuen Bezeichnung.	3 Ja : 14 Nein bei 2 Enthaltungen ¹⁰ Die Umzonung wird vorgenommen.
ER Thomas Theiler	Ich möchte die Parzelle GB 457, Schaffhauserstrasse/Spitzstrasse in der Zone für öffentliche Bauten und Anlage belassen und nicht wie vorgeschlagen in die Zone W4 umzonen.	6 Ja : 13 Nein bei 0 Enthaltungen ¹¹ Die Umzonung wird vorgenommen.

b) Sitzung vom 23. August 2018

Antragstellerin/ Antragsteller	Antrag	Entscheid Einwohnerrat
Gemeinderat	Rückkommen auf Änderung Nr. 77: Änderung von II zu Z	Die Änderung wird kommentarlos zur Kenntnis genommen. ¹² Die Umzonung wird vorgenommen.
ER Thomas Theiler	Rückkommensantrag auf Nr. 55, dass die ausgewiesene Fläche auf 6'891 statt 7'828 m ² reduziert werden soll.	6 Ja : 12 Nein bei 1 Enthaltung ¹³ Die Fläche wird nicht verkleinert.
Gemeinderat	Antrag, dass das Grundstück 40a (neu), Rhiiwäg, GB Nr. 1131 von der Industriezone III in die Zone Wohnen und Arbeit umgezont werden soll.	18 Ja : 0 Nein bei 1 Enthaltung ¹⁴ Die Umzonung wird vorgenommen.
ER Thomas Theiler	Hier stelle ich den Antrag, dass es eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit braucht, dass die Richtpläne im Einwohnerrat genehmigt werden und nicht nur eine einfache Mehrheit.	3 Ja : 8 Nein bei 8 Enthaltungen ¹⁵ Es gilt keine qualifizierte Mehrheit.
ERin Nicole Hinder	Antrag zu Art. 7 Abs. 1 Entwurf BauO: Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, dem zwei Gemeinderatsmitglieder sowie drei externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschafts- und Umgebungsgestaltung sowie Ortsbild angehören.	15 Ja : 2 Nein bei 1 Enthaltung ¹⁶ Die Änderung wird aufgenommen.
ERin Nicole Hinder	Antrag zu Art. 7 Abs. 2 Entwurf BauO: Der Gestaltungsbeirat prüft Quartierpläne sowie auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche.	15 Ja : 2 Nein bei 1 Enthaltung ¹⁷ Die Änderung wird aufgenommen.
ER Dr. Jakob Walter	Antrag zu Art. 17 Abs. 4 Entwurf BauO: Der Zonenplan gibt Hinweise zu den Grundwasserschutzzonen, zu Wald, Hecken und Bäumen.	19 Ja : 0 Nein bei 0 Enthaltung ¹⁸ Die Änderung wird aufgenommen.
Gemeinderat	Statt Kommissionsversion von Art. 92 Entwurf BauO (ohne Prozentzahl); ¹⁹ Art. 92 BauO kommunale Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag ¹ Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 15 %. ² Der Gemeinderat kann die Mehrwertabgabe mittels eines städtebaulichen Vertrags festlegen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil entsteht.	18 Ja : 0 Nein bei 0 Enthaltung ²⁰ Die Änderung wird aufgenommen.
ER Thomas Theiler	Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 20 %. ¹⁹	14 Ja : 4 Nein bei 0 Enthaltung ²¹ Die Änderung wird aufgenommen.

In der Schlussabstimmung ergaben sich folgende Resultate (vgl. im Detail die Protokolle der 4. Sitzung des Einwohnerrats vom 5. Juli 2018, S. 24 ff., und der 5. Sitzung vom 23. August 2018, S. 3 ff., insbesondere S. 27 f.):

Zonenplan: 15 Ja : 3 Nein bei 0 Enthaltung; Bauordnung: 16 Ja : 2 Nein bei 0 Enthaltung; Richtplan «Zentrumszone»: 15 Ja : 3 Nein bei 0 Enthaltung

¹⁰ Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 45

¹¹ Protokoll der 4. Sitzung des Einwohnerrates vom 5. Juli 2018, S. 46

¹² Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 3

¹³ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 5

¹⁴ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 7

¹⁵ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 8

¹⁶ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 21

¹⁷ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 23

¹⁸ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 14

¹⁹ Beratung unter Ausstand von Einwohnerrat Patrik Waibel (Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 20)

²⁰ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 20

²¹ Protokoll der 5. Sitzung des Einwohnerrates vom 23. August 2018, S. 20

15. Änderungen gegenüber dem heutigen Zonenplan

15.1 Allgemeines

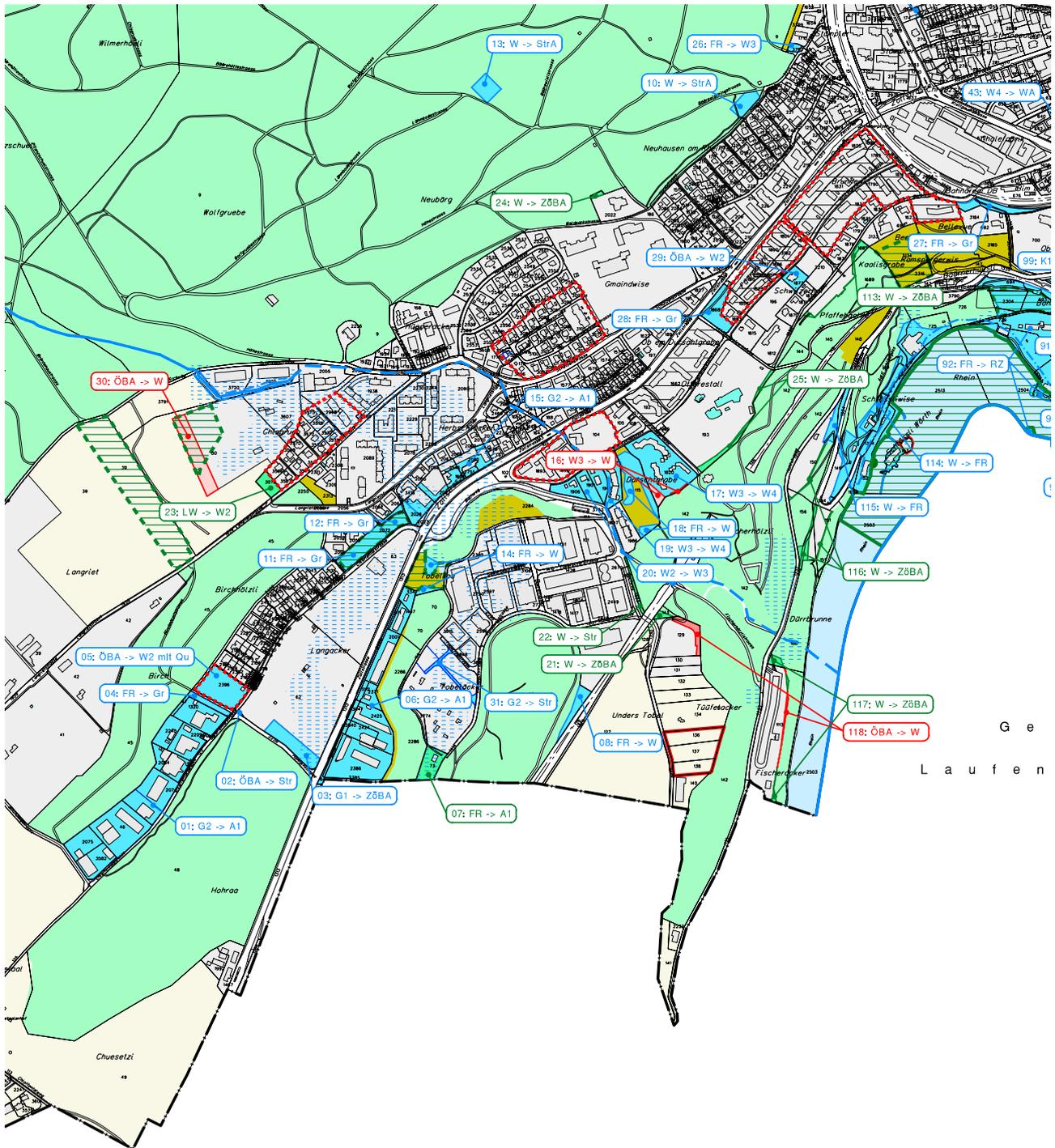
Die im Zonenplan zu verwendenden Bezeichnungen setzt neu der Kanton fest, sodass sich gegenüber den heutigen Bezeichnungen teilweise Änderungen ergeben:

heutige Bezeichnungen		neue Bezeichnungen	
K I	Kernzone I	} werden ersetzt durch	Z
K II	Kernzone II		
K III	Kernzone III		
W1	Wohnzone 1	W1	Wohnzone 1
W2	Wohnzone 2	W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3	W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4	W4	Wohnzone 4
WG	Wohn- und Gewerbezone	WA	Wohn- und Arbeitszone
SRA	Sonderzone RhyTech-Quartier A	SRA	Sonderzone RhyTech-Quartier A
SRB	Sonderzone RhyTech-Quartier B	SRB	Sonderzone RhyTech-Quartier B
G I	Gewerbezone I	} werden ersetzt durch	A1
G II	Gewerbezone II		
I I	Industriezone I	} werden ersetzt durch	A2
I II	Industriezone II		
I III	Industriezone III		
I IV	Industriezone IV		
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		Bahn	Bahnzone (neu, im Baugebiet)
-	Strassen und Wege	Str	Strassenzone (im Baugebiet)
Fh	Freihaltezone	Gr	Grünzone (neu, im Baugebiet)
Lw	Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone
		FR	Freihaltezone (neu, im Nichtbaugebiet)
		RZ	Rheinfallzone (neu)
-	Bahnareal	BahnA	Bahnareal (im Nichtbaugebiet)
		StrA	Strassenareal (im Nichtbaugebiet)
Gw	Gewässer	G	Gewässer
-	Wald	W	Wald

Insbesondere die heutige Freihaltezone wird künftig zur Grünzone.

Die noch nicht abgeschlossenen Teilrevisionen 17 und 18 des heutigen Zonenplans sind in den vorliegenden Entwurf bereits eingeflossen. Werden der neue Zonenplan und die dazugehörige neue Bauordnung angenommen, fallen die beiden Teilrevisionen 17 und 18 dahin.

15.2 Brunnenwiesenquartier, Herbstäcker mit Rundbuck, Birch und Langacker



Änderungen Nrn. 1 - 31 Brunnenwiesenquartier, Herbstäcker mit Rundbuck, Birch und Langacker

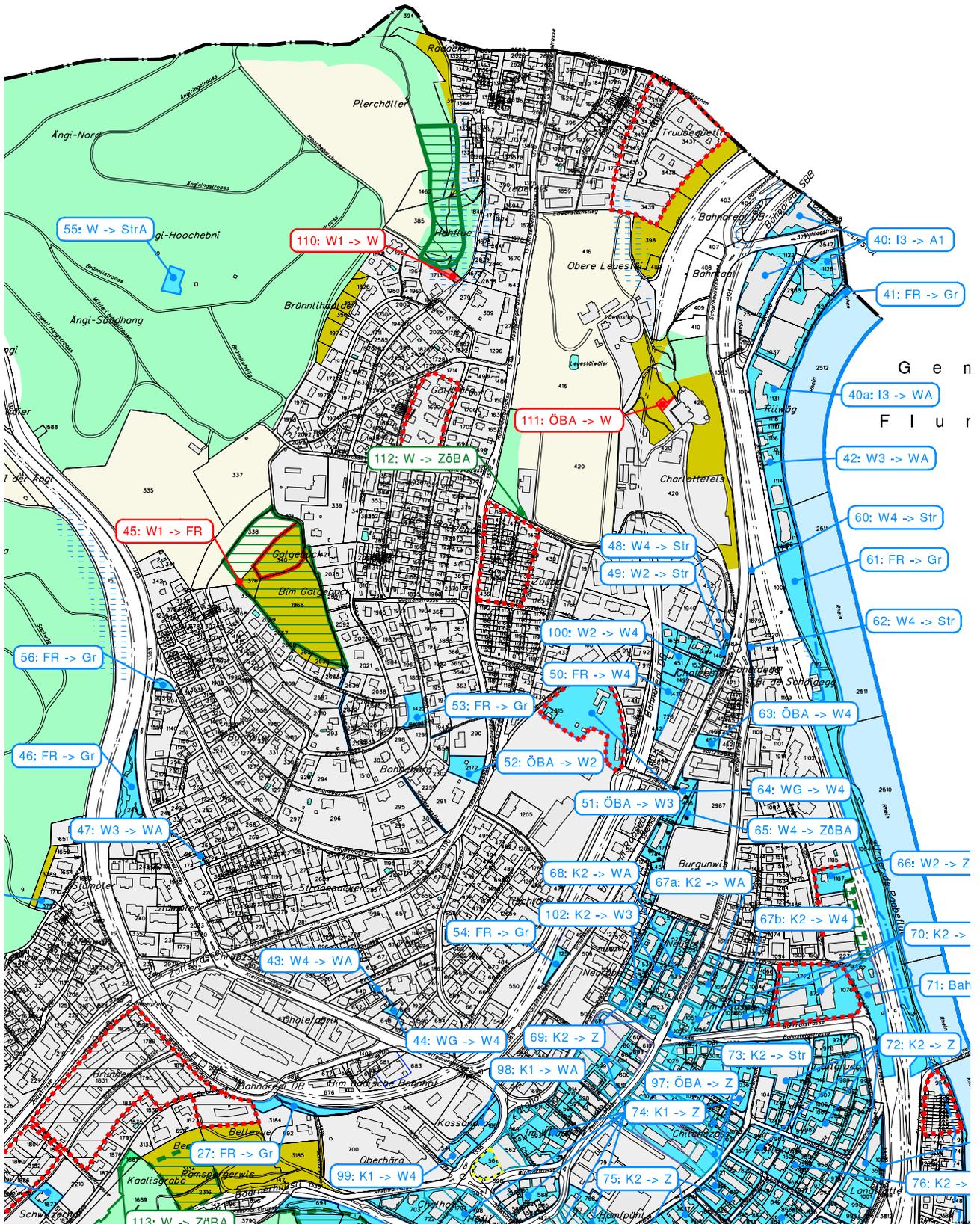
Nr. ²²	Flurname	Strasse	Änderung ²³	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
01	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	G II → A1	26'827	46, 47, 1320, 1321, 2034, 2074, 2075, 2209, 2240, 3582	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
02	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	öBA → Str	51	2258	Nutzungsanpassung
03	Chlaffetaal	Hohrainstrasse	G I → ZöBA	2'700	62	Bedarf ZöBA
04	Chlaffetaal	Birchhölzlistrooss	Fh → Gr	818	1320	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
05	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	öBA → W2 mit Quartierplanpflicht	4'095	2396	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
06	Tobelraa	Zollstrasse	G II → A2	19'323	64, 1437, 2001, 2285, 2371, 2386, 2424, 2425, 3111, 3112, 3347, 3839 - 3841	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
07	Tobeläcker	Rundbuckstrasse	Fh → A1	1'925	73	Bedarf Gewerbe
08	Rundbuck	Bahnareal	Fh → W	1'226	92	Anpassung aufgrund Waldfeststellung
10	Bäärewisli	Hardstrasse	W → StrA	1'294	9	Sicherung Flächen für Reservoir
11	Langacker	Chlaffentalstrasse	Fh → Gr	2'764	2072	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
12	Langacker	Chlaffentalstrasse	Fh → Gr	2'189	629, 2026, 2072	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
13	Bäärewisli	Bäärewisli-ringstrooss	W → StrA	1'400	9	Sicherung Flächen für Reservoir
14	Tobelraa	Buchweg	Fh → W	954	2284	Nutzungsanpassung
15	Herbschtäcker	Zollstrasse	G II → A1	7'128	1688, 2026, 2027, 2080, 2751, 3546	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
16	Durschtgrabe		W3 → W	492	1820	Nutzungsanpassung
17	Durschtgrabe	Durstgrabenstrasse	W3 → W4	7'649	1820	Innere Verdichtung
18	Durschtgrabe		Fh → W	3'328	115	Nutzungsanpassung
19	Durschtgrabe	Buchweg	W3 → W4	2'701	111	Innere Verdichtung
20	Durschtgrabe	Buchweg	W2 → W3	4'302	1901, 1902, 1906	Innere Verdichtung
21	Tüüfeläcker	Buchweg	W → ZöBA	271	143	Nutzungsanpassung
22	Tobeläcker	Buchweg	W → Str	430	1323	Nutzungsanpassung
23	Chisgrueb	Birchstrasse	Lw → W2	1'055	3072	Bedarf Wohnen / Siedlungsrand
24	Neubärg	Waldparkstrasse	W → ZöBA	152	2022	Nutzungsanpassung
25	Otterestall		W → ZöBA	1'185	193	Nutzungsanpassung

22 Da nicht alle ursprünglich angedachten Änderungen umgesetzt werden, fehlen einzelne Nummern. Damit ist gewährleistet, dass jede Änderung ab Beginn der Revisionsarbeiten leicht nachvollziehbar bleibt.

23 Dies ist wie folgt zu lesen: Die heutige Zone «x» wird neu zur Zone «y».

26	Stümppler	Stümpplerweg	Fh → W3	303	3792	Nutzungsanpassung
27	Bahnareal DB	Badische Bahnhofstrasse	Fh → Gr	1'560	181, 676	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grün- zone
28	Fäärsicht	Zollstrasse	Fh → Gr	2'402	1868	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grün- zone
29	Schwiizer- hof	Brunnenwie- senstrasse	öBA → W2	1'138	1873	Bedarf Wohnen
30	Chisgrueb	Schützenstras- se	öBA → W	2'308	50	Kompensation Nrn. 10, 13, 55 (Ersatzauffors- tung)
31	Chisgrueb	Schützenstras- se	Lw → W	1'162	50	Kompensation Nrn. 10, 13, 55 (Ersatzauffors- tung)

15.3 Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels



Änderungen Nrn. 40 - 56 Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels

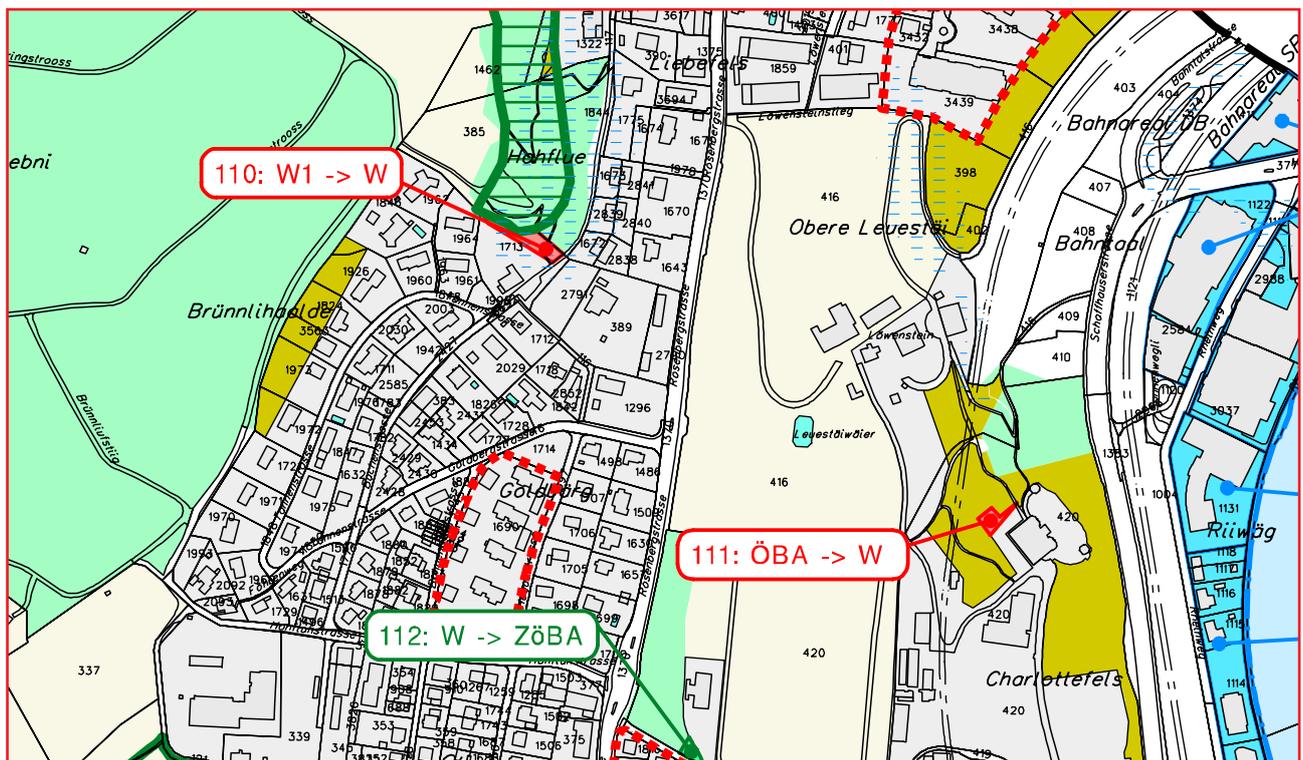
Nr. ²²	Flurname	Strasse	Änderung ²³	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
40	Riiwäg	Mühlenstrasse / Rheinweg	I III → A1	37'757	1122, 1123, 1126, 1127, 1131, 2584, 3037, 3547	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
40a	Riiwäg	Rheinweg	I III → WA	4'086 m ²	1131	Das Bedürfnis, Wohnen und Arbeiten in Rheinnähe anbieten zu können, ist vorhanden. Lärmtechnisch müssen Massnahmen vorgesehen werden.
41	Riiwäg	Rheinuferweg	Fh → Gr	1'385	2512	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
42	Riiwäg	Rheinweg	W3 → WA	5'100	1111, 1114-1118	Nutzungsanpassung
43	Zälg	Beckenburgstrasse	W4 → WA	64	643, 644	Anpassung Zonengrenze
44	Zälg	Klettgauerstrasse	WG → W4	350	644, 649	Anpassung Zonengrenze
45	Galgebuck		W1 → FR	83	3767	Nutzungsanpassung
46	Stroosacker	Klettgauerstrasse	Fh → Gr	2'951	245	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
47	Stroosacker	Lerchenstrasse	W3 → WA	116	174	Anpassung Zonengrenze
48	Chatzestäig	Schaffhauserstrasse	W4 → Str	141	3183	Nutzungsanpassung
49	Chatzestäig	Schaffhauserstrasse	W2 → Str	30	3183	Nutzungsanpassung
50	Chatzestäig	Schaffhauserstrasse	Fh → W4	1'965	720, 1479, 1499	Bedarf Wohnen (keine sinnvolle Freifläche im dicht bebauten Gebiet)
51		Zubastrasse	öBA → W3	7'828	492	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
52	Bohnebärg	Rosenbergstrasse	öBA → W2	1'487	2172	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
53	Bohnebärg	Schöneggstrasse	Fh → Gr	1'108	1422	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
54	Under em Roosebärg	Schaffhauserstrasse	Fh → Gr	637	1254	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
55	Ängi-Hoochebni	Brünnlistrooss	W → StrA	783	10	Sicherung Flächen für Reservoir
56		Engestrasse	Fh → Gr	320	1153	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone

Nr. ²²	Flurname	Strasse	Änderung ²³	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
60	Charlottfels	Schaffhauserstrasse	W4 → Str	35	1679	Nutzungsanpassung
61	Bi de Schäidegg		Fh → Gr	23'499	1110	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
62	Schäidegg	Zentralstrasse	W4 → Str	80	1450	Nutzungsanpassung
63	Schäidegg	Schaffhauserstrasse / Spitzstrasse	öBA → W4	642	457	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
64	Neusatz / Burgunwis	Schaffhauserstrasse	WG → W4	4'216	447, 448, 454, 455, 457, 527, 1717, 1784, 1788	Nutzungsanpassung
65	Neusatz	Schaffhauserstrasse	W4 → ZöBA	878	455	Nutzungsanpassung
66		Rabenfluhstrasse	W2 → ZöBA	1'671	1107	Erweiterung Alterswohnungen
67a	Im Neusch	Echostrasse	K II → WA	3'788	1052-1055, 1077, 1693	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
67b	Im Neusch	Echostrasse/Austrasse	K II → W4	3'185	1061 (teils), 1064-1068, 1477	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
68	Neusatz	Mattenstrasse	K II → WA	4'127	523 -526, 529 -532	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
69	Neusatz	Poststrasse	K II → Z	1'868	517, 518, 522	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
70	Lättgrueb / Im Neusch	Bahnhofstrasse	K II → Z	12'854	1050, 1051, 1056, 1058-1062, 1076, 3721, 3772	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
71	Lättgrueb	Rabenfluhstiege	Bahn → Z	4'206	1004	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
72	Lättgrueb / Bölleturn	Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse / Pestalozzistrasse / Rheingoldstrasse	K II → Z	27'924	841, 961, 975, 977-980, 982, 985-998, 1001, 1002, 1005-1007, 1009, 1047-1049, 1078, 1142, 1245, 1248, 1572, 3581	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
73	Im Neusch	Zentralstrasse	K II → Str	75	1446	Nutzungsanpassung
74	Im Wilde / Wildenhof / Im Dorf	Zentralstrasse	K I → Z	56'885	541, 561-563, 569-571, 576, 580-585, 588, 592-603, 607-611, 613, 614, 623, 702, 703, 706-708, 710-713, 715-719, 722, 750, 754-764, 1398, 1416, 1512, 1701, 1708, 1792, 1828, 1861, 1895, 1939, 2012	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
75	lifang	Rheingoldstrasse / Rheinstrasse / Wüscherstrasse	K II → Z	14'208	789, 792, 794-797, 805-809, 814-822, 825-827, 1492, 1493, 2637	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
76	Bölleturn	Wiesengrundstrasse / Pestalozzistrasse	K II → W4	6'038	957, 958, 963-974, 1529	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
77	Ebni	Victor von Bruns-Strasse	II → Z	7'545	2053, 3813	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen

78	Verbandstoffsfi	Victor von Bruns-Strasse	I IV → A1	5'848	937, 1822, 3132, 3135	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
79	Verbandstoffsfi	Victor von Bruns-Strasse	I IV → Str	60	3137	Nutzungsanpassung
80	Verbandstoffsfi	Victor von Bruns-Strasse	I I → Str	1'386	3137	Nutzungsanpassung
81	Verbandstoffsfi	Rheinquai	Fh → Gr	13'130	735, 739, 740, 934, 1439, 1982, 2505, 2507, 3819	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
82	Im Anderse	Rheinstrasse	K III → W4	23'134	831-837, 840, 842, 845-856, 886, 888-890, 925, 1297, 1817, 1928	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
83		Rheinstrasse	I I → Z mit Quartierplanpflicht	2'779	830	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
84		Rheinquai	I II → A2	14'228	933, 1981, 1982	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
85		Badstrasse	I I → A2	23'889	933, 935, 1981, 2032, 3137, 3376	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
86		Andersengässchen	I III → Z	5'877	857, 3600	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
87	Sandgrüebli	Badstrasse	Bahn → A1	9	895	Nutzungsanpassung
88	lischlag	Badstrasse / Rheinstrasse	I I → Z mit Quartierplanpflicht	11'203	857	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
89		Industrieplatz	K I → Z	5'266	744, 1435	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
90	Im Lauffe	Laufengasse	I III → Z	5'145	744, 3583	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
91	Im Lauffe	Haldenweg	I III → RZ	1'188	728, 1977, 2305	Neudefinition «Rheinfallzone»
92	Im Lauffe	Haldenweg	Fh → RZ	41'022	149, 152, 153, 693, 694, 725-727, 729, 1334, 1702, 1703, 2304-2307, 2504, 2513, 3770, 3773	Neudefinition «Rheinfallzone»
93	Im Lauffe	Laufengasse	I III → Z	4'195	728, 1977, 2305	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
94		Laufengasse	I II → Z	2'940	744	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
95	In der Induschtrii		I II → A2	10'718	744	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
96	In der Induschtrii		I I → A2	58'051	740, 744, 895, 923, 1435	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
97	Chilchezälg	Grünaugasse	öBA → Z	6'733	785	Innere Verdichtung
98	Kassandra	Rheinfallstrasse	K I → WA	1'763	545, 1861	Nutzungsanpassung
99	Kassandra	Rheinfallstrasse	K I → W4	1'383	541, 545	Anpassung Zonenabgrenzung

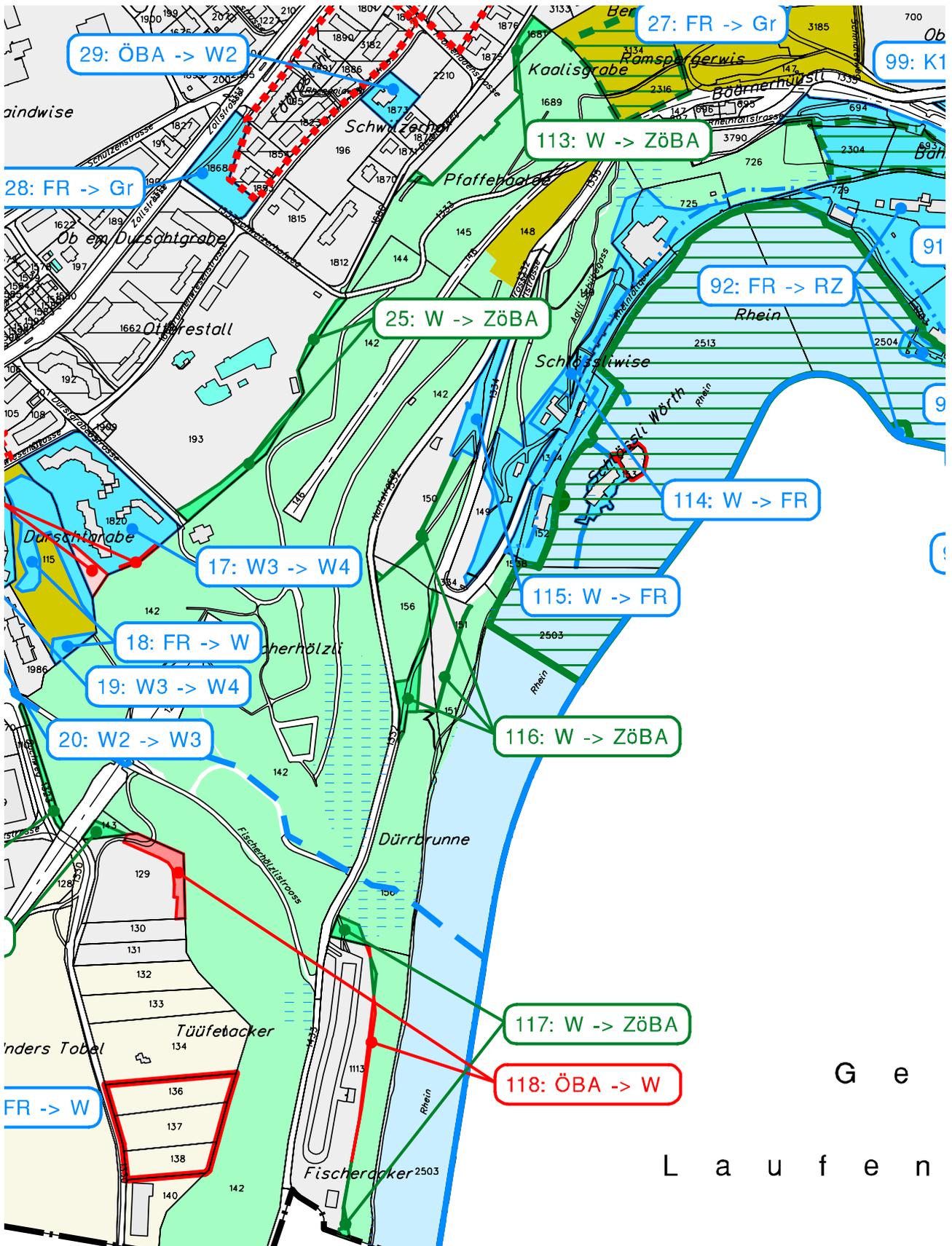
100	Chatzestäg	Scheideggweg	W2 → W4	4'313	451, 1436, 1437, 1488, 1489, 1655, 1656	Innere Verdichtung
101	In der Induschtrii	Badstrasse	Str → A2	368	744	Arealerschliessung
102	Neusatz	Neusatzstrasse / Mattenstrasse	K II → W3	5'559	514, 515, 519-521, 528, 535-539, 1141, 3776	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
103	Langtrotte	Bahnhofstrasse	Str → Z	243	3807, 3808	Zuweisung zu vorgesehener Nutzung

15.5 Weitere Zonenplanänderungen aufgrund Waldfeststellungsverfahren



Änderungen wegen Waldfeststellungsverfahren Nrn. 110 - 112

Nr. ²²	Flurname	Strasse	Änderung ²³	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
110	Hohflue	Tannenstrasse	W1 → W	451	1713	Waldfeststellung
111	Charlottefels	Charlottenweg	öBA → W	171	420	Waldfeststellung
112		Charlottenweg	W → ZöBA	126	420	Waldfeststellung
113	Kaalisgrabe	Berbiceweg	W → ZöBA	458	1681	Waldfeststellung
114	Schlössliwise	Rheinfallquai	W → FR	5'364	149	Waldfeststellung
115	Schlössliwise	Rheinfallquai	W → FR	1'624	150	Waldfeststellung
116	Schlössliwise	Nohlstrasse	W → ZöBA	1'243	150, 156	Waldfeststellung
117	Fischeracker	Nohlstrasse	W → ZöBA	556	156, 1113	Waldfeststellung
118	Fischeracker	Nohlstrasse	öBA → W	183	1113	Waldfeststellung



Änderungen wegen Waldfeststellungsverfahren Nrn. 113 - 118

15.6 Ergebnis Aus- und Einzonungen

Änderung Nr.	Einzonung (m ²)	Auszonung (m ²)	Zonen	Ergebnis (m ²)
7	1'925		Fh → A1	
23	1'055		Lw → W2	
30		3'477	öBA → W	
45		83	W2 → FR	
Total	2'980	3'560		- 580

Die Auszonungen überwiegen die Einzonungen deutlich.

15.7 Beurteilung Bauzonenfläche

Neuhausen am Rheinfall verfügt auch mit dem neuen Zonenplan im Gegensatz zu vielen anderen Schweizer Gemeinden nicht über überdimensionierte Bauzonenflächen, sondern über eine an sich zu kleine Bauzone. Es gibt praktisch keine freien Baugebiete mehr, weshalb Wohnraum durch Verdichtung nach innen geschaffen werden muss. Der Zonenplan entspricht damit der Stellungnahme des Einwohnerrats vom 7. März 2013 zum Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Projekt «arc actuel».²⁴ Eine Kernaussage dieses Berichts war, dass das Baugebiet nur zurückhaltend erweitert werden soll, woran sich der nun vorgeschlagene Zonenplan hält.

16. Vergleich zur heutigen Bauordnung

16.1 Allgemeines

Gemeinde- wie Einwohnerrat wollten von der bisherigen Bauordnung übernehmen, was sich bewährt hat, und jene Teile neu aufnehmen, welche das übergeordnete Recht vorgibt oder wofür sich in der Vergangenheit Regelungsbedarf gezeigt hat. Damit kann verhindert werden, dass eine unnötig grosse Zahl von altrechtlichen Bauten entsteht. Die Systematik folgt der früheren, einstweilen nicht ersetzten Musterbauordnung des Kantons Schaffhausen. Neu sind zwingend die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SHR 700.110) zu verwenden. Die Messweisen und Definitionen der IVHB sind im Anhang 1 der neuen Bauordnung zusammengefasst. Die IVHB behandelt aber bewusst nur die wichtigsten Baubegriffe. Da das Baugesetz seinerseits keine weiteren Definitionen enthält, sind auf Gemeindeebene weitere begriffliche Klärungen notwendig. Um das Verständnis der Bestimmungen zu vereinfachen, gibt es eine Reihe von erklärenden Darstellungen, welche Teil der Bauordnung bilden. Dagegen wurde auf das Zitieren von übergeordnetem Recht weitgehend verzichtet. Eine detaillierte Gegenüberstellung der heutigen Bauordnung mit der neuen Regelung findet sich im Anhang dieser Botschaft.

16.2 Wichtigere Neuerungen

16.2.1 Art. 5 BauO

Neu werden kommunale Richtpläne vom Einwohnerrat nicht mehr nur zur Kenntnis genommen, sondern sind durch diesen zu genehmigen. Damit werden die Bedeutung und die Einflussmöglichkeit des Einwohnerrats klar gestärkt.

16.2.2 Art. 7 BauO

Zur fachlichen Unterstützung des Gemeinderats wird neu ein Gestaltungsbeirat als Fachgremium vorgesehen. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Bestimmungen zur Zentrumszone bewusst so offen wie möglich formuliert wurden und sich die bauliche Entwicklung am Richtplan «Zentrumszone» orientieren soll, wobei jedes Baugesuch daraufhin im Einzelfall geprüft werden muss. Wichtige Stichworte dazu sind städtebauliche Einordnung, Freiraumsicherung und hohe städtebauliche sowie architektonische Qualität grösserer Bauvorhaben. Quartierpläne respektive die Änderung von Quartierplänen benötigen stets den Beizug des Gestaltungsbeirats.

²⁴ Protokoll der 2. Sitzung des Einwohnerrates 2013 vom 7. März 2013, S. 32 ff.

16.2.3 Art. 15 BauO

Neu ist vorgesehen, dass Parzellierungen im Baugebiet nur genehmigt werden, wenn dadurch keine unüberbaubaren, nicht erschlossenen oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen, was der bis anhin bereits üblichen Praxis entspricht. Damit wird sichergestellt, dass die sachgerechte Erschliessung von Bauparzellen nicht unterlaufen werden kann.

16.2.4 Art. 20 ff. BauO

Insbesondere die Konkretisierung der Handlungsanweisungen aus dem Richtplan «Zentrumszone» verlangen zur Rechtssicherheit nach einem Quartierplan. Dabei spielen, wie überhaupt bei einer weiteren Verdichtung, qualitative Aspekte eine wichtige Rolle. Mit den besonderen situations- und objektspezifischen Qualitätskriterien, welche der Gemeinderat gemäss Art. 21 BauO festlegen kann, wird das notwendige Instrumentarium zur Verfügung gestellt, um eine städtebaulich überzeugende Entwicklung zu sichern.

16.2.5 Art. 44 BauO

Da die alte Regelung bei speziellen Situationen zu Anwendungsproblemen geführt hat, richtet sich der Gebäudeabstand neu lediglich nach den Brandschutzvorschriften.

16.2.6 Art. 49 ff. BauO

Für die geographische Festlegung und deren Regelung in der Bauordnung hat die einwohnerrätliche Kommission bewusst viel Zeit eingesetzt und sich intensiv beraten lassen. Die nun gefundene Regelung dürfte den verschiedenen Ansprüchen bestens gerecht werden.

16.2.7 Art. 53 und Art. 86 BauO

Das Brunnenwiesenquartier ist ein sehr familienfreundliches Gebiet, das viele Grünflächen aufweist. Diese Struktur ist zu erhalten, wobei aber eine sukzessive Erneuerung, die nicht zuletzt von den Wohnbaugenossenschaften als Liegenschafteneigentümerinnen gewünscht wird, ermöglicht werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Die dadurch mögliche Erhöhung der Geschossezahlen gemäss Art. 53 Abs. 2 BauO und bei Quartierplänen nach Art. 53 Abs. 3 BauO ist so zu verstehen, dass beide Erhöhungsmöglichkeiten gemeinsam genutzt werden können, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind. Mit dem festgelegten Mass werden die Freiflächen der betroffenen Liegenschaften im heutigen Ausmass gesichert.

16.2.8 Art. 92 BauO

Der Schaffhauser Kantonsrat hat am 2. Juli 2018 dem Erlass eines Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zugestimmt. Relevant für die Gemeinde sind Art. 9 bis 11 MAG. Damit auch die Gemeinde aus Verbesserungen der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme einen finanziellen Ertrag hat, muss sie dies ausdrücklich vorsehen. Vorgesehen ist eine Abgabe von 20 %, womit der den Gemeinden zustehende Spielraum vollständig ausgeschöpft wird. Für diese kommunale Mehrwertabgabe ist auch die Rechtsform eines städtebaulichen Vertrags zulässig.

16.3 Beurteilung Bauordnung

Einwohner- wie auch Gemeinderat sind der Ansicht, dass mit der neuen Bauordnung ein griffiges Regelsystem geschaffen wird, das sich in der Praxis bewähren wird.

17. Argumente der Gegnerinnen und Gegner²⁵

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 25. November 2018 stimmen Sie über die neue Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ab. Dieses Regelwerk bestimmt, wie Neuhausen am Rheinfall in Zukunft aussehen soll. Für die Gegner wird mit dieser Vorlage massiv über das Ziel hinausgeschossen. Weder der Bund noch der Kanton verlangen eine so hohe Verdichtung des Zentrums und der Wohnquartiere, wie vorgeschlagen.

In der Vergangenheit wurden schon mehrere Bauprojekte mit einer Bauhöhe von 40 Metern im Zentrum bewilligt. Jetzt kann zum ersten Mal darüber abgestimmt werden. Wird diese Bau- und Nutzungsordnung angenommen, kann auf dem alten Werkhofareal 40 Meter hoch gebaut werden. Ebenfalls soll beim Bahnhof SBB ein 40 Meter-Hochhaus möglich sein, obwohl in der Studie Haag Hähle nur von einem «markanten Gebäude» die Rede ist. Darüber hinaus werden im Dorfzentrum, z.B. an der Zentral-, Post- und Industriestrasse, überlagernde Zonen geschaffen, die eine Höhe von 30 Metern zulassen. Mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung werden grossstädtische Dimensionen in Neuhausen am Rheinfall zur Realität.

Neben der Zentrumszone wird es auch in den Quartieren durch das Instrument des Quartierplans möglich, die bauliche Ausnutzung massiv zu erhöhen. Die Gegner stellen diese Dimensionen infrage (Art. 52 Baugesetz). Laut Statistik stehen in der Schweiz bereits 72'000 Wohnungen leer. Einem bedarfsgerechten Wachstum in den Wohnquartieren stehen die Gegner nicht im Wege.

Mit der zunehmenden Verdichtung gewinnen Aussenräume an Bedeutung. Gute Verbindungen für Fussgänger, Velo- und Langsamverkehr sind wichtige Themen, die alle Bewohnerinnen und Bewohner betreffen. Die neue Bau- und Nutzungsordnung vernachlässigt diese Punkte aber sträflich. Hochwertige Verdichtung braucht Frei-, Grünräume und öffentliche Plätze und Anlagen, wo sich die Bevölkerung treffen und aufhalten kann. Anstatt Neuzuzüger mit anonymen Wohnanlagen anzulocken, sollte sich Neuhausen am Rheinfall durch attraktive Wohnungen mit attraktiven Freiflächen und Orten zum Verweilen auszeichnen.

Die Gegner sind auch der Meinung, dass die Gemeinde nicht jeden Quadratmeter eigenes Land auf den Markt werfen muss. Eine Reserve ermöglicht der Gemeinde in der Zukunft einen baulichen Handlungsspielraum. Zwischennutzungen von Grundstücken erachten wir als eine sinnvolle Lösung.

Den Befürwortern dieser Vorlage war es vor allem wichtig, dass die Investoren in Neuhausen am Rheinfall sehr gute Rahmenbedingungen vorfinden sollen.

Wir empfehlen Ihnen daher, diese neue Bau- und Nutzungsordnung abzulehnen.

²⁵ Dieser Textteil stammt von den Einwohnerräten Nicole Hinder, Bernhard Koller und Thomas Theiler, der auch der einwohnerrätlichen Kommission angehörte. Einwohnerrätin Nicole Hinder stimmte am 23. August 2018 dem Zonenplan nicht zu, wohingegen sich die Einwohnerräte Bernhard Koller und Thomas Theiler sowohl gegen den Zonenplan als auch die Bauordnung aussprachen.

18. Weiterer Planungsablauf

Finden der Zonenplan und die Bauordnung eine Mehrheit bei den Stimmberechtigten, erfolgt die Ausschreibung im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen, womit die Frist für eine allfällige gerichtliche Überprüfung zu laufen beginnt. Danach hat der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen beide Erlasse zu prüfen und über die Genehmigung zu befinden. Realistischerweise ist nicht vor Frühling 2019 mit einem Inkrafttreten zu rechnen.

19. Würdigung Gemeinderat

Einen Zonenplan und eine Bauordnung zu erarbeiten, die in allen Punkten allen Neuhauserinnen und Neuhausern passt, dürfte ein Ding der Unmöglichkeit sein. Um zu einem breit abgestützten Kompromiss zu kommen, wie ihn die Mehrheit der einwohnerrätlichen Kommission erarbeitet hat, braucht es allseitig die Bereitschaft, die eigenen Forderungen und Ansprüche kritisch zu überprüfen und im Interesse aller Einwohnerinnen und Einwohner mit Blick auf das Gesamtergebnis nötigenfalls zurückzustellen. Der Gemeinderat unterstützt daher einstimmig die nun vorliegende Fassung von Zonenplan und Bauordnung.

Die eingangs aufgeführten Ziele beim Zonenplan (Nachvollzug der vom aktuellen Richtplan des Kantons Schaffhausen vorgegebenen Entwicklung; generelle Überprüfung der Einteilung des Gemeindegebiets; kein Antasten jener Gebiete, für die kein Handlungsbedarf zu erkennen ist; keine Einzonung von Nichtbauland, dafür massvolle Um- und Aufzonungen innerhalb des Baugebiets; Erhalt des Grünanteils im Brunnenwiesenquartier sowie dessen Charakter als Familienquartier) erfüllt dieser in allen Punkten. Namentlich im Zentrum ist besser als bis anhin umschrieben, wo welche Gebäudehöhen einzuhalten sind. Neuhausen am Rheinfall hat weiterhin zu wenig Bauland, was nur für vereinzelte Schweizer Gemeinden zutrifft. Die Vorgaben von Bund und Kanton bezüglich Planungshorizont und Bevölkerungsentwicklung sind eingehalten.

Bei der neuen Bauordnung sind die oben erwähnten Leitlinien (haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens; geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung; optimale Erschliessung der Bauzonen; Schutz des Orts- und Landschaftsbilds; Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen) ebenfalls berücksichtigt. Die Schaffung eines Gestaltungsbeirats dürfte dafür sorgen, dass Diskussionen über städtebauliche Aspekte auf einer sachlichen Ebene ablaufen und entsprechende Entscheide besser nachvollziehbar sind. Bei den Quartierplänen erhält der Gemeinderat griffige Instrumente, um wichtigen Anliegen wie der optimalen Verkehrserschliessung, der städtebaulichen Einordnung, dem Energieverbrauch sowie der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zum Durchbruch zu verhelfen. Mit der neu eingeführten Grünflächenziffer wird es möglich sein, den Charakter des Brunnenwiesenquartiers zu erhalten, dennoch aber den Weg für dringend anstehende Sanierungsmassnahmen zu öffnen.

20. Empfehlung Einwohnerrat

Wie bereits die einwohnerrätliche Kommission hat auch der Einwohnerrat selbst am 23. August 2018 mit grosser Mehrheit sowohl dem Zonenplan als auch der neuen Bauordnung zugestimmt. Gegenüber der heutigen Regelung, die bei einer Ablehnung weiterhin gültig wäre, erhält der Einwohnerrat mehr Mitsprache und die bauliche Entwicklung, namentlich im Neuhauser Zentrum, wird präziser reguliert. Der Einwohnerrat empfiehlt daher den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit 15 : 3 Stimmen bei 0 Enthaltungen (Zonenplan) und 16 : 2 Stimmen bei 0 Enthaltungen (Bauordnung), dem Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018 und der Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018 zuzustimmen.

21. Abstimmungsfragen

Frage 1

Stimmen Sie dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018 zu?

Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.

Frage 2

Stimmen Sie der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018 zu?

Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin.

Neuhausen am Rheinfall, 25. Oktober 2016

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: Dr. Stephan Rawyler

Die Gemeindeschreiberin: Janine Rutz

Neuhausen am Rheinfall, 23. August 2018

Namens des Einwohnerrates:

Die Präsidentin: Sara Jucker

Die Aktuarin: Sandra Ehrat

Anhang

1) Planungsbericht in der Fassung vom 23. August 2018

2) Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018

3) Ausschnitt Entwurf Zonenplan: Zentrumszone in der Fassung vom 23. August 2018

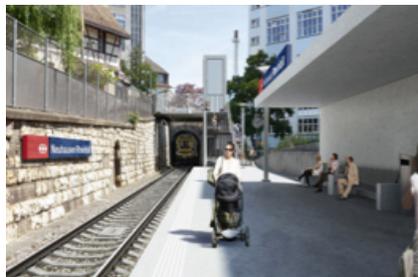
4) Übersichtsplan der Änderungen in der Fassung vom 23. August 2018

5) Gegenüberstellung der bestehenden Bauordnung mit der Fassung vom 23. August 2018

6) Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018

Anhang

1) Planungsbericht in der Fassung vom 23. August 2018



REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

PLANUNGSBERICHT

23. August 2018

In diesem Bericht werden aus Übersichtsründen zahlreiche Abkürzungen verwendet. Ein umfassendes Abkürzungsverzeichnis befindet sich in Anhang 1.

Inhalt

1.	Allgemeines zur Ortsplanung	31
1.1	Vorbemerkung	31
1.2	Ausgangslage	31
1.3	Ziel	31
1.4	Revisionsgrund und -umfang	32
1.5	Organisation und Ablauf der Planungsarbeit	32
1.6	Mitwirkung	32
1.7	Erarbeitete Dokumente	33
2.	Grundlagen	34
2.1	Studien der Haag Hähle GmbH	34
2.2	Grundlagenpläne	35
3.	Zonenplan	36
3.1	Kriterien für die Überarbeitung	36
3.2	Übergeordnete Vorgaben	36
3.3	Konzeptionelle Überlegungen	38
3.4	Untergeordnete Ein-, Aus- und Umzonungen	40
3.5	Die Zonenplanänderungen im Einzelnen	42
3.6	Bilanz der Bauzonenfläche	46
3.7	Laufende Teilrevision	47
4.	Bauordnung	48
4.1	Allgemeines	48
4.2	Darstellung	48
4.3	Wesentlichste materielle Änderungen	48
5.	Richtplan «Zentrumszone»	50
6.	Historische Verkehrswege	50
7.	Naturinventar	50
8.	Belastete Standorte	50
9.	Verkehr	50
9.1	Motorisierter Individualverkehr	50
9.2	Öffentlicher Verkehr	50
9.3	Bahn	51
9.4	Bus	51
9.5	Schiffverkehrsverkehr	51
9.6	Langsamverkehr	51
10.	Lärm	52
11.	Strassenrichtplan	53
12.	Vorprüfung	53
13.	Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren, Änderungen	54
13.1	Auflage	54
13.2	Einwendungen	54
13.3	Behandlung der Einwendungen, Änderungen	54
13.4	Weitere Änderungen	54
14.	Einwohnerrat, Änderungen	55
15.	Weiterer Planungsablauf	58
	Verzeichnis der Anhänge	58
	Verzeichnis der Beilagen	58
	Anhang 1: Abkürzungsverzeichnis	58
	Anhang 2: Siedlungskonzept der kantonalen Richtplanung	59

1. Allgemeines zur Ortsplanung

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV gibt Auskunft über die Resultate der Planungsarbeit.

1.2 Ausgangslage

Die Bauordnung sowie der Zonenplan wurden letztmals am 1. September 1988 gesamtrevidiert. Zwischenzeitlich wurden mehr als 15 Teilrevisionen des Zonenplans durchgeführt. Im Rahmen einer Gesamtrevision sollen nun der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. In formeller Hinsicht sind die Planungsinstrumente insbesondere auf zwischenzeitlich geänderte übergeordnete Vorgaben (Bsp. Baugesetzrevision mit der Einführung der Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen [IVHB], Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen) sowie im Besonderen auf die Raumplanungsgesetzesrevision hin zu überprüfen und entsprechend anzupassen (siehe auch Abschnitt 1.3).

1.3 Ziele

Ziel ist es, eine revidierte Nutzungsplanung mit Gefahrenkarte als Planungsgrundlage für eine sinnvolle räumliche Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 15 Jahre sowie zur vorgeschriebenen Reglementierung gemäss Gesetzesvorgaben (vorab Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 [BauG, SHR 700.100] und das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 [NHG-SH, SHR 451.100]) zu erstellen.

Mit dem neuen Zonenplan werden vorab die folgenden, teilweise neuen Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere in Bezug auf die Einstufung als Teil des Agglomerationskerns mit dessen zentralen Aufgaben und der Festlegung von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (siehe dazu auch das Siedlungskonzept in Anhang 1). Mit dem Rheinflall besitzt Neuhausen am Rheinflall zudem einen der zehn touristischen Hotspots der Schweiz. Dessen Erschliessung und die Nutzung des engeren Umfelds sind auch zonenplanerisch relevant.
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte mit dem Eintrag von überlagernden Gefahrenzonen Hochwasser und Massenbewegung und der Belange gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.
- Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Umweltschutzgesetzgebung des Bundes.
- Bewahrung der Handlungsfreiheit für künftig notwendige Wohn- und Arbeitsflächen oder deren Transformation unter Berücksichtigung eines moderaten Wachstums, einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität sowie den Planungsgrundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung an geeigneten Orten.
- Schaffung eines aktuellen, übersichtlichen und benutzerfreundlichen Planungswerks.

Der Zweckartikel des Baureglements enthält folgende Zielsetzungen:

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.

1.4 Revisionsgrund und -umfang

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 1988 haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zwischenzeitlich derart geändert, dass eine Gesamtrevision unumgänglich ist.

1.5 Organisation und Ablauf der Planungsarbeit

Der Gemeinderat beauftragte das Bieler Städte- und Raumplanungs-Büro Haag Hähnle GmbH, zwei Studien mit Empfehlungen zur Siedlungserneuerung und -entwicklung sowie zur Ortskernplanung zu erarbeiten (vgl. Abschnitt 2.1). Zur fachlichen Begleitung der Nutzungsplanungsrevision wurde das Raumplanungsbüro Winzeler + Bühl, Schaffhausen, das auch bereits zahlreiche andere Aufgaben des Planungsreferats begleitet hatte, mandatiert. Die technische Bearbeitung der Planunterlagen oblag dem Ingenieurbüro Bürgin, Winzeler und Partner AG, Schaffhausen.

Die Entwürfe des Zonenplans, der Bauordnung und des Richtplans «Zentrumszone» wurden durch das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erarbeitet und anschliessend in einer vom Gemeinderat bestellten Planungskommission an elf Sitzungen eingehend diskutiert.

Die Planungskommission setzte sich wie folgt zusammen:

- Markus Anderegg, FDP
- Rita Flück Hänzi, CVP
- August Hafner, SP
- Dr. Urs Hinnen, ÖBS
- Herbert Hirsiger, SVP
- Marcel Stettler, CVP
- Dr. Gion Hendry, Hauseigentümergeverband des Kantons Schaffhausen
- Diane Kiesewetter, Ortsmarketing
- Hans Gatti, nefa
- Julius Koch, Pro Velo
- Dr. Stephan Rawyler, Gemeindepräsident, Vorsitz
- Bruno Riklin, Mieterverband des Kantons Schaffhausen
- Mascia Tamagni, Neuhauser Gewerbeverband

An den Sitzungen nahmen ebenfalls teil:

- Anuschka Bossi, Leiterin Raumplanung (nur 1 Sitzung)
- Patrick de Quervain, Leiter Hochbau
- Thomas Felzmann, Sachbearbeiter Raumplanung
- Konradin Winzeler, Winzeler + Bühl

Zudem waren die übrigen Mitglieder des Gemeinderates eingeladen. Dieser nahm an einer Sitzung vollzählig teil.

1.6 Mitwirkung

Der Gemeinderat unternahm überdurchschnittliche Anstrengungen, um eine echte Mitwirkung zu ermöglichen. Unter dem Titel «Dialogforum» wurde zusammen mit der Generis AG ein spezielles Gefäss geschaffen, in welchem umfassend über die bauliche Entwicklung der Gemeinde und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung informiert wurde und der Bevölkerung Gelegenheit bot, sich in den Planungsprozess einzubringen. Dies erfolgte vorab in sechs Informationsveranstaltungen. Mit den vier «Quartiergesprächen» wurde das gesamte Baugebiet von Neuhausen am Rheinflall abgedeckt.

Die Informationsveranstaltungen wurden rege besucht und fanden auch in den regionalen Medien ein entsprechendes Echo. Es fanden folgende Veranstaltungen statt:

- *Bauliche Entwicklung von Neuhausen am Rheinflall:*

In dieser ersten Veranstaltung wurden das Dialogforum selbst, die laufenden baulichen Entwicklungen in Neuhausen am Rheinflall, die kantonalen Stossrichtungen, die Grundlagen der Nutzungsplanung und die nächsten Schritte aufgezeigt. Anschliessend wurde die Gelegenheit zur Diskussion geboten.

- *Vier Quartiergespräche*

Ziel der Quartiergespräche war es, die möglichen Entwicklungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Quartieren aufzuzeigen und die Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung frühzeitig aufzunehmen.

Dazu wurden im Rahmen dreier weiterer Informationsveranstaltungen in den Quartieren «Brunnenwiesen, Herbstäcker, Rundbuck, Birch und Langacker», «Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels» sowie «Unterdorf mit Zentrum» die Grundlagenstudien zur Nutzungsplanungsrevision vorgestellt und die mögliche Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung aufgrund eines ersten Entwurfs des Zonenplans und der zugehörigen Bauordnungsbestimmungen dargelegt.

In einem vierten «Quartiergespräch» wurden die Absichten der Gemeinnützigen Stiftung der SIG zur Umnutzung des SIG-Stammareals vorgestellt. Dies ist insbesondere von erhöhter Bedeutung, als es sich bei diesem Areal um einen Entwicklungsschwerpunkt gemäss kantonalen Richtplanung handelt.

Bevölkerungsrundgang

Damit sich die Bevölkerung ein konkretes Bild über die derzeit laufende bauliche Entwicklung machen konnte, wurde schliesslich ein von Katrin Jaggi, Architektin und Städteplanerin – die sich schon mehrfach mit Entwicklungsvorhaben in der Gemeinde auseinandergesetzt hatte –, moderierter Rundgang durch das Zentrum angeboten. Der Rundgang führte über den Industrieplatz mit dem SIG-Areal, die Wildenstrasse und den Chilesteig zum Posthof und dem Schulhaus Kirchacker. Eine Informationsbroschüre ergänzte die mündlichen Erläuterungen.

Daneben wurden sämtliche Einladungen und dazugehörigen Dokumente inklusive der Grundlagenstudien zur Nutzungsplanung unter einer eigenen Rubrik «Dialogforum & Projekte» auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Ergänzt wurden diese Informationen mit einer Unterseite «Häufig gestellte Fragen», welche laufend ergänzt wurde.

1.7 Erarbeitete Dokumente

Für die vorliegende Revision wurden insbesondere folgende Dokumente erarbeitet:

- Grundlagen zur Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung, Haag und Hähle, Biel
- Ortskernplanung und städtebaulicher Leitplan, Haag und Hähle, Biel
- Grundlagenpläne
 - Grundlagenplan I Naturschutzinventar
 - Grundlagenplan II Landwirtschaft und Materialabbau
 - Grundlagenplan III Stand der Erschliessung
 - Grundlagenplan IV Strategische Revitalisierungsplanung
- Richtplan «Zentrumszone»
- Bauordnung
- Zonenplan 1:5000
- Strassenrichtplan (separates Verfahren; in Bearbeitung)
- Waldfeststellungen
- Planungsbericht

2. Grundlagen

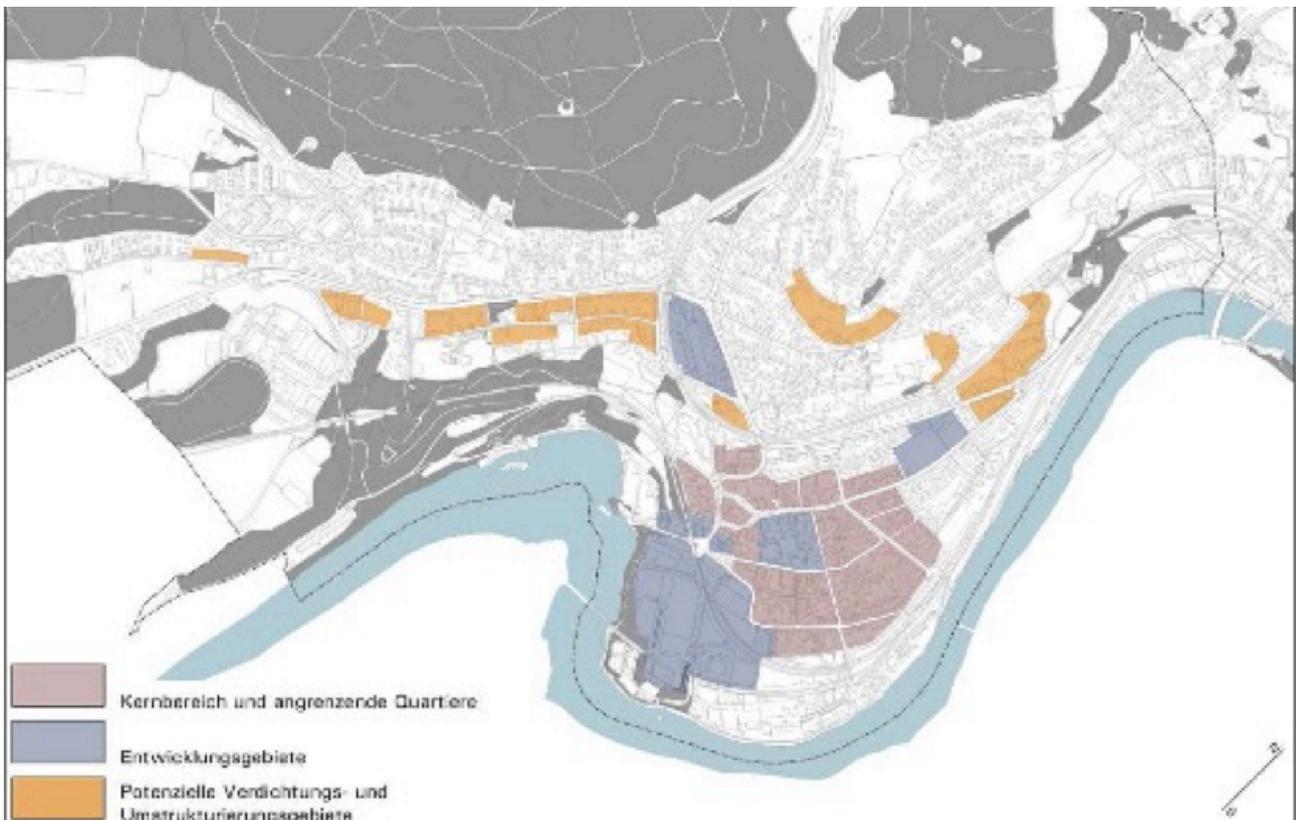
2.1 Studien der Haag Hähnle GmbH

Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Die Studie «Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung» enthält neben einer städtebaulichen Übersicht mit Aspekten des heutigen Siedlungsgefüges, Schlussfolgerungen zur Siedlungsstruktur und Handlungsansätze zur Siedlungserneuerung und -entwicklung sowie eingehende Untersuchungen zu möglichen Erneuerungs- und Entwicklungspotenzialen, folgende Empfehlungen für die vorliegende Revision:

In Beachtung der Ergebnisse aus der Untersuchung der Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale des Siedlungsgebietes sind für die Revision der baurechtlichen Grundordnung folgende Grundsätze begleitend:

- Für die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete ist eine Überprüfung der Bauzone des bisherigen Zonenplans vorzusehen. Grundlage dazu sind die in den Nachweisen der Entwicklungspotenziale (siehe Anhang) gemachten Hinweise zur baurechtlichen Regelung.
- In den Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten ist grundsätzlich die Quartierplanpflicht zu erlassen. Grund dafür ist sowohl das Erfordernis einer optimalen Siedlungsqualität als auch das Verdichtungsziel.
- Für den Kernbereich und die angrenzenden Quartiere wird empfohlen, in der baurechtlichen Grundordnung im Sinne der bisherigen Kernzonen Spezialzonen festzulegen. Diese sind auf eine Gewährleistung minimaler Nutzungsansprüche auszurichten. Gleichzeitig wird jedoch der Erlass eines Richtplans (als Aktualisierung und Erweiterung des bisherigen Richtplans Kernzone) angeregt, mit welchem detailliert und in Abstimmung mit den vorhandenen Bau- und Grundstücksverhältnissen zusätzliche Baumöglichkeiten aufgezeigt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Grundordnung genügend flexibel ausgestattet werden kann.
- Für die Entwicklungsgebiete (RhyTech-Areal, SIG-Areal, Burgunwiese und Ortszentrum) sind spezifische planungsrechtliche Grundlagen zu erlassen.



Gebietsdifferenzierung der Studie Grundlagen zu Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung

Ortskernplanung/Städtebaulicher Leitplan

Für das Zentrum wurde eine zweite, aufgrund der Komplexität tiefergehende Studie «Ortskernplanung/Städtebaulicher Leitplan» ausgearbeitet. Diese zeigt auch auf, wie die Ergebnisse der Untersuchungen in den Betrachtungsperimetern zusammenwirken und in welcher Beziehung sie zu den Planungen RhyTech-Areal, SIG-Areal, Zentrum und Burgunwiese stehen. Sie erfüllt somit den Zweck einer Koordinationshilfe für die Einordnung einzelner Massnahmen in den Gesamtkontext. Sie verzichtet dabei auf die Setzung von inhaltlichen und zeitlichen Prioritäten, da diese aufgrund der Entwicklungsdynamik und unter Beachtung weiterer Aspekte laufend neu festgelegt werden müssen.

2.2 Grundlagenpläne

Grundlageplan I

Der Grundlageplan I (Naturschutzinventar) wurde gestützt auf den Inventarplan aus dem Jahre 1992 erstellt. 2016 hat eine Überprüfung stattgefunden. Die Änderungen sind in den Plan eingeflossen.

Die Änderungen des Naturschutzinventars sind öffentlich aufzulegen, vom Einwohnerrat zu beschliessen und vom Regierungsrat zu genehmigen.

Grundlageplan II

Beim Grundlageplan II (Landwirtschaft und Materialabbau) wurden die vorgegebenen Flächen des neuen Richtplans des Kantons Schaffhausen berücksichtigt. Die Fruchtfolgeflächen wurden überprüft und wo notwendig reduziert (Bauten etc.) oder erweitert (wo landwirtschaftliche Flächen gemäss den Anforderungen an Fruchtfolgeflächen vorhanden waren). Sämtliche möglichen Flächen auf dem Gemeindegebiet von Neuhausen am Rheinfluss wurden ausgeschieden. Dennoch kann das geforderte Kontingent von 100.00 ha nicht erreicht werden.

Grundlageplan III

Der Grundlageplan III (Stand der Erschliessungen) wurde an die neuen Gegebenheiten (mittlerweile überbaute Flächen, Einzonungen, Auszonungen, etc.) angepasst.

Einen Überblick über die Situation gibt die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung.

GB Nr.	Zone	Fläche in m ²	Stand.	Bemerkungen
39	ZöBA	17'532	baureif	Für Sport genutzte Flächen, langfristig 15 J.
74	Arbeitszone 1	11'370	baureif	Langfristig 15 J.; Verkauf vorgesehen
248	Wohn- und Arbeitszone	340	baureif	Nutzung als Garten mit Nachbarparzelle von GB Nr. 336
130 131	ZöBA	3'059	baureif	Landwirtschaftliche Nutzung, 15 Jahre
296	Wohnzone 1	3'989	baureif	Gartennutzung, ein Grundstück zu grosser Villa
334	Wohnzone 1 Wohnzone 2	1'108 477	baureif	Rekurs QP Verfahren
923	Arbeitszone 2	3'448	Nicht baureif	Landreserve Industrie
1001	Zentrumszone	860	baureif	Spielplatz, 10 Jahre; Verkauf vorgesehen
1253	Wohnzone 4	497	baureif	Gärtnerisch genutzt
1488	Wohnzone 4	541	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1489
1536	Wohnzone 4	461	Keine Raumplus-Fläche	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1489
1840	Wohnzone 2	486	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus von GB Nr. 1839
2172	Wohnzone 2	1'489	baureif	Verkauf vorgesehen
1273 1274	ZöBA	1'084	Keine Raumplus-Fläche	15 Jahre; öffentlicher Spielplatz
2791	Wohnzone 1	1'144	baureif	Nutzung für Hundezucht der Eigentümer der Liegenschaft GB 389

3100	Wohnzone 3	505	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus Gemeindewiesenstrasse 16
3106	Arbeitszone 1	831	baureif	Parkfläche zum Haus / Landreserve der Moser AG
3133	Wohnzone 2	809	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus
3784	Wohnzone 2	304	Keine Raum-plus-Fläche	15 Jahre
1942	Wohnzone 1	514	baureif	Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 12
2585	Wohnzone 1	588	überbaut	Vier Garagen sind nicht im GIS (vgl. Google Streetview). Teil der Liegenschaft Tannenstrasse 10
2621 2622	Wohnzone 2	667	baureif	Gärtnerisch genutzt zum Wohnhaus; eventuell Teil des Quartierhauses der Siedlung Liebefels

Grundlagenplan IV

Der neu gemäss Gewässerschutzgesetz erforderliche Grundlagenplan IV zur Gesamtrevision Nutzungsplanung «strategische Revitalisierungsplanung» wird noch ausgearbeitet.

Die Grundlagenpläne werden im Rahmen des Einwendungsverfahrens nicht mit aufgelegt, da es sich nur um Grundlagen respektive Nachweise gegenüber dem Genehmigungsorgan Kanton handelt.

3. Zonenplan

3.1 Kriterien für die Überarbeitung

Bei der Überarbeitung des Zonenplans waren folgende Kriterien von Bedeutung:

- Anpassung an die neue amtliche Vermessung (LV03 → KV91 → LV95)
- Anpassung an das Datenmodell «Nutzungsplanung» des Kantons Schaffhausen
- Digitalisierung Zonenplan
- Bereinigung der Abgrenzung aufgrund der heutigen Überbauungen und Grundstücksgrenzen
- Anpassung an die heutige Nutzung
- Innere Verdichtung
- Neudefinition Zentrum
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte
- Umlagerung von Bauzonen an für die Überbauung geeignete Lagen und zur Verfügbarmachung der Bauzonenreserven
- Aktive Bodenpolitik

3.2 Übergeordnete Vorgaben

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf bis zur Genehmigung der Anpassung des Kantonalen Richtplans KRP durch den Bundesrat im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

Der Kanton erarbeitet diese Richtplananpassung derzeit. Darin ist aufzuzeigen, wie der Kanton das mutmasslich notwendige Siedlungsgebiet für den Zeitraum der nächsten 25 Jahre dimensioniert, mit welchen Mitteln er dies erreichen will und wie die Flächen verteilt werden sollen.

Für Neuhausen am Rheinfluss zeigt sich dabei folgendes Bild.

Kennwerte Gemeinde (Quelle: BfS, 2013/2011)

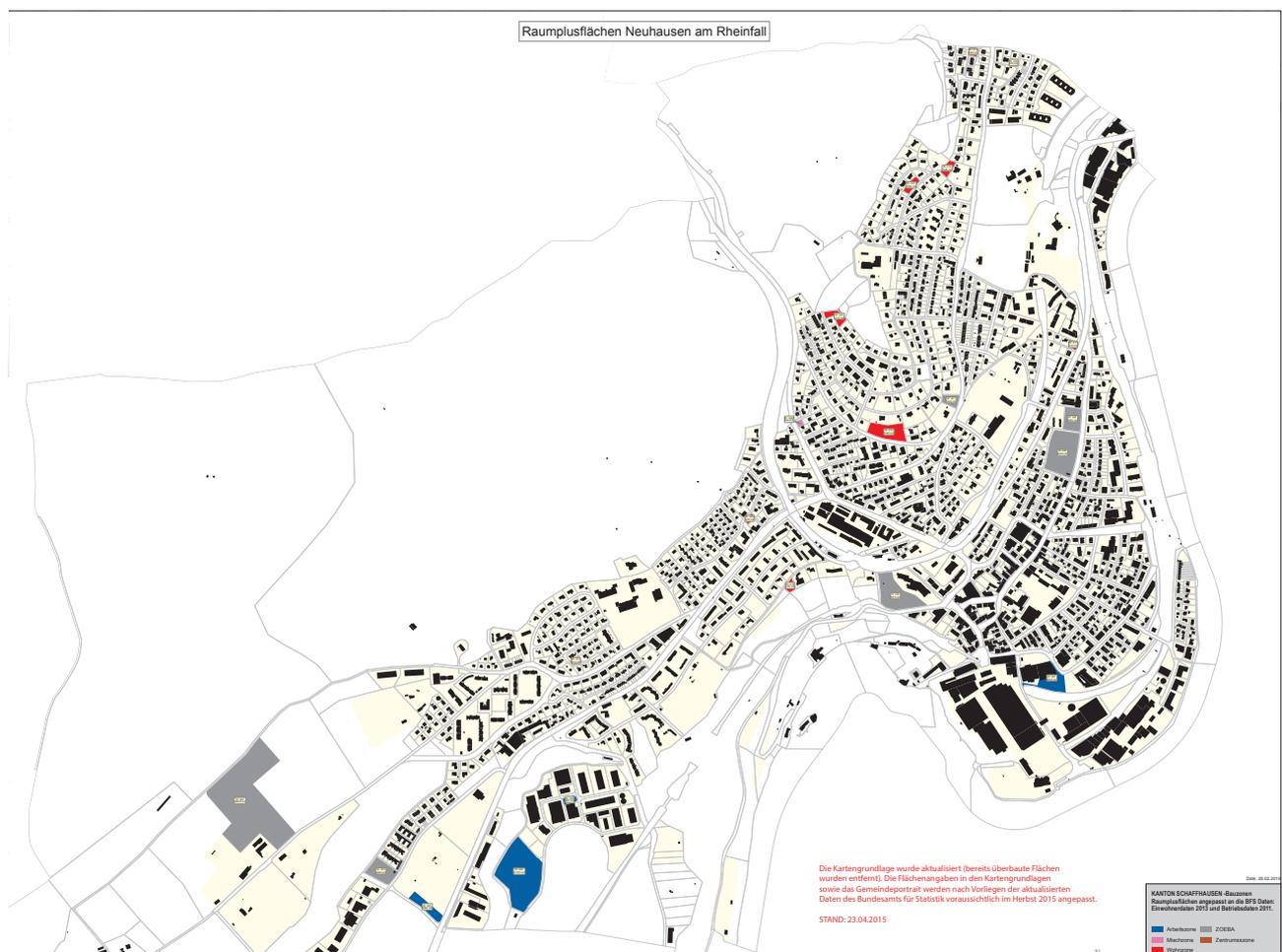
	heute	Entwicklung 2003–2013	Angestrebtes Wachstum ² bis 2040	
Einwohner	10365	3.9 %		
Beschäftigte	5669			
Raumnutzer	16034		18220	13.6 %

² erwartetes Wachstum gemäss kantonalem Bevölkerungs- und Beschäftigtenszenario; angestrebte räumliche Verteilung gemäss Raumkonzept

Bauzonen 2013

	total [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	unbebaut [%]
Bauzonenfläche insgesamt	111.4	110.1	1.3	1.1
- Wohnzone	85.0	83.8	1.2	1.4
- Mischzone	8.9	8.9	0.0	0.0
- Zentrumszone	17.4	17.4	0.0	0.0

Eine Übersicht dieser gemäss der Methode Raum+ durch den Kanton in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erhobenen Flächen zeigt die nachfolgende Abbildung.



Raum plus-Flächen von Neuhausen am Rheinflall, Erhebung 2013

Gemeindedichte

	2013	Orientierungsdichte ³
Dichte insgesamt [RN/ha]	100.3	100

³ Orientierungsdichte entspricht dem Durchschnitt aller Gemeinden im gleichen Raumtyp (oder der heutigen Dichte, falls diese höher ist als der Durchschnitt des Raumtyps)

Bestehende Kapazitäten⁴ in WZ, MZ, ZZ (Quelle: PNA 2014, BfS 2013, Raum+ 2013)

	total	in bebauten Bauzonen	in unbebauten Bauzonen
Kapazitäten total [RN]	11'153	11'043	110
Erwartet [RN]	12'545		1'502

⁴ Bezugsjahr 2040 (Richtplanhorizont)

Künftige Siedlungsgebietsgrösse (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)

	Zu verändernde Fläche	Kategorie ⁶
Anzustrebende Veränderung der Fläche insgesamt:	12.3 % 13.8 ha	●

⁵ Anteil der überdimensionierten (bzw. zu schaffenden) Wohn-, Misch- und Zentrumszonen an der Gesamtfläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

⁶ Einteilung der Gemeinden im Kanton (rot = stark überdimensioniert; orange = überdimensioniert; grün = nicht überdimensioniert)

Weitere Bauzonen 2013 (Quelle: PNA 2014, Raum+ 2013)

	total [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	unbebaut [%]
Bauzonenfläche insgesamt [ha]	82.0	72.4	9.6	11.7
- Arbeitszonen [ha]	34.1	31.1	3.0	8.8
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen [ha]	47.9	41.3	6.6	13.8

Die angestrebte räumliche Verteilung orientiert sich an den im kantonalen Raumkonzept festgelegten Raumtypen und dem Wachstumsschlüssel. Letzterer weist das zusätzliche Wachstum den Raumtypen zu. Dieses soll unverändert wie heute bleiben: 73.5 % in den Agglomerationskernraum, 6.5 % in die regionale Zentren und 20 % in den ländlichen Raum.

Für Neuhausen am Rheinflall bedeutet das rein rechnerisch, dass in den nächsten 25 Jahren 13.8 ha zusätzliche Wohn-, Misch- und Zentrumszonen geschaffen werden könnten, sofern der Kanton Schaffhausen gesamthaft nicht zu grosse Nutzungsreserven aufweist.

3.3 Konzeptionelle Überlegungen

Wachstumsziel der Gemeinde

Der Gemeinderat strebt ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.5 % an, was rund 50 Zuzüger pro Jahr entspricht. Die Bestrebungen, den Raum Schaffhausen mit dem Grossraum Zürich verkehrsmässig besser zu verbinden, dürften zu dieser Erhöhung der Bevölkerungszahl führen. Ungeachtet der Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist weiterhin jedes Jahr ein deutlich erhöhter Flächenbedarf pro Person festzustellen. Dies bedeutet, dass die Wohnzonen massvoll ausgedehnt werden müssen, zumal die vorhandenen Zonen für Wohnbauten weitgehend erschöpft sind.

Verdichtung statt Einzonung

Neuhausen am Rheinflall ist bereits heute schweizweit eine der am dichtesten besiedelten Gemeinden. Dies zeigt auch die Berechnung des Kantons in Abschnitt 3.2.

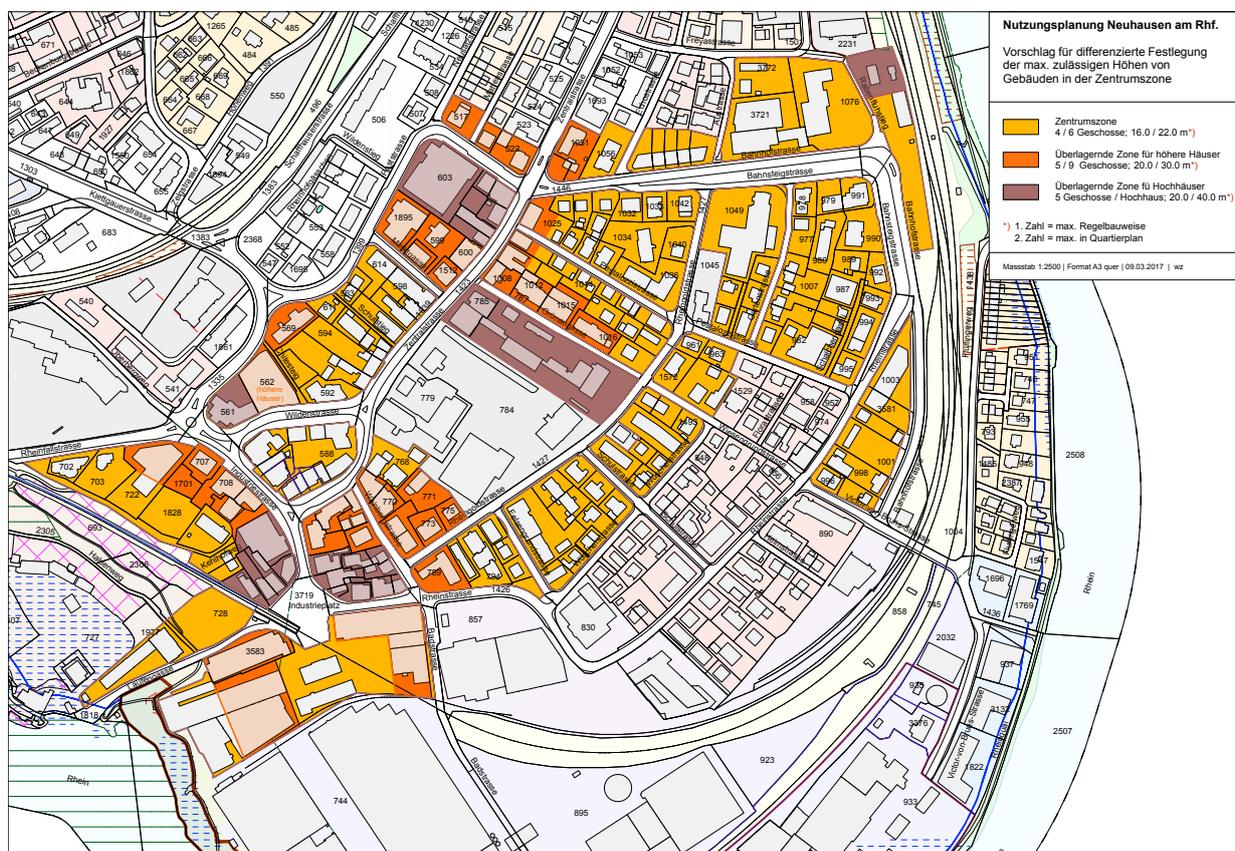
Einzonungen kommen derzeit, wie oben dargelegt, kaum infrage. Somit bleibt der Gemeinde nur, sich weiter zu verdichten. Gemäss den übergeordneten Vorgaben und den Untersuchungen im

Rahmen der RSE-Studie «arc actuel» soll eine weitere Verdichtung jedoch nicht flächendeckend und linear erfolgen, sondern an ausgewählten Orten, wie den beiden Entwicklungsschwerpunkten «SIG-Areal» und «RhyTech-Quartier», am Rand der Burgunwiese, im Zentrum, dort vorab in den Bereichen «Kirchacker-Platz für alli», und um den Industrieplatz.

Auch die Grundlagenarbeiten von Haag Hähnle empfehlen eine selektive Verdichtung in den aufgezeigten Transformationsgebieten, welche durch eine Unternutzung oder nicht mehr zeitgemässe Strukturen grundlegend erneuert werden sollen. Wo durch die Bebauung und deren Umgebung hohe Wohnwerte vorhanden sind, müssen diese speziell geschützt werden. Stabile Gebiete sind hingegen zu belassen. Von Aufzonungen, als mögliche Massnahme zur Verdichtung, ist dort abzusehen.

Aufgrund der übergeordneten Vorgaben und den konzeptionellen Überlegungen zur baulichen Entwicklung der Gemeinde wird anstelle der heutigen Kernzone, welche einen bewahrenden Charakter hat, eine enger begrenzte Zentrumszone geschaffen, welche die vorgesehenen Entwicklungen ermöglichen soll.

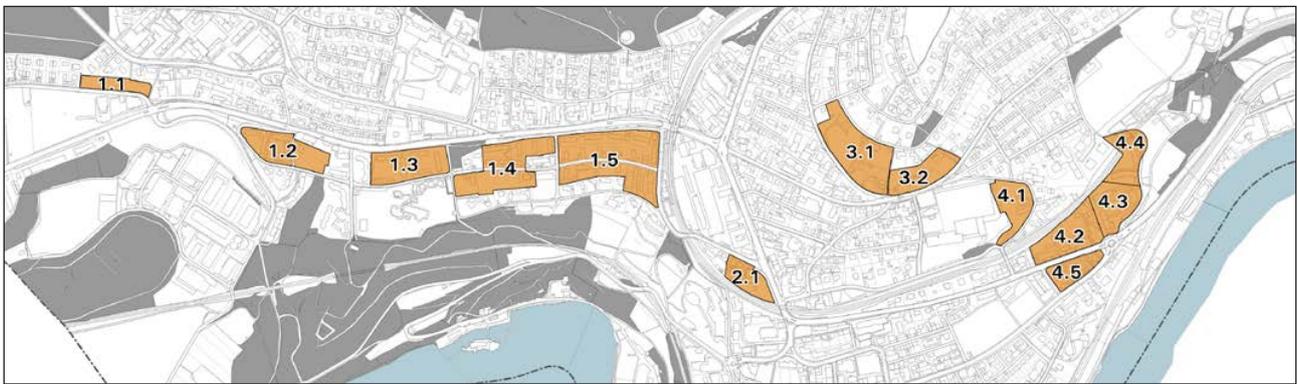
Die Vorprüfung hat gezeigt, dass die Empfehlung der Studie der Haag Hähnle GmbH, wonach der Erlass eines Richtplans (als Aktualisierung und Erweiterung des bisherigen Richtplans Kernzone) angeregt wird, notwendig ist, mit welchem detailliert und in Abstimmung mit den vorhandenen Bau- und Grundstücksverhältnissen zusätzliche Baumöglichkeiten aufgezeigt werden. Voraussetzung sei allerdings, dass die Grundordnung genügend flexibel ausgestattet werden könne. Eine Flexibilität wie ursprünglich gewünscht, sei dagegen nicht möglich. So wurde vom Planungs- und Naturschutzamt verlangt, dass die für eine vertikale Verdichtung vorgesehenen Standorte im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan zu bezeichnen sind und nicht nur durch den behördenverbindlichen Richtplan «Zentrumszone» vorgegeben werden können. Die dafür erarbeitete Lösung mit der vorgeschlagenen Differenzierung ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Neben dem RhyTechAreal, welches bereits umgezont ist, wird auch für die Umnutzung und Verdichtung ein Teil des SIG-Areals in die Zentrumszone aufgenommen.

Für die Siedlungsentwicklung nach innen bestehen vor allem Potenziale, indem Nutzungen, welche nicht auf einen zentralen Standort angewiesen sind, an einen periphereren verlegt werden können und so im Zentrum attraktive Lagen für andere Nutzungen frei werden. Insbesondere ist vorgesehen, den Werkhof sowie die Gemeindegärtnerei an einen anderen Standort zu verlegen. Die dadurch disponiblen Bereiche können sodann von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone (Werkhof) respektive in die Wohnzone W3 umgezont werden. Zusätzlich wurde auch eine Umzonung der Schrebergartenanlagen «Chlaffental» geprüft, jedoch aus verschiedenen Gründen, etwa der dezentralen Lage wegen, wieder verworfen.

Gemäss den Grundlagenarbeiten ergeben sich weitere Verdichtungsmöglichkeiten in den nachfolgend dargestellten Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 70'000 m². Dieses quantitative Resultat ist als obere Grenze und Grössenordnung zu verstehen, das erst im Rahmen vertiefter Konzepte erhärtet werden kann. Keinesfalls dürfen daraus im Einzelfall Nutzungsansprüche abgeleitet werden.



Einzonungspotenzial

Sowohl die RSE-Studie «arc actuel» als auch die Grundlagenstudien und die strategischen Überlegungen des Gemeinderats sehen für eine künftige Erweiterung der Bauzonen lediglich den Bereich «Birchweg». Da derzeit eine Ausdehnung der Bauzonenflächen in dieser Grössenordnung nicht infrage kommt, wird jedoch derzeit darauf verzichtet.

3.4 Untergeordnete Ein-, Aus- und Umzonungen

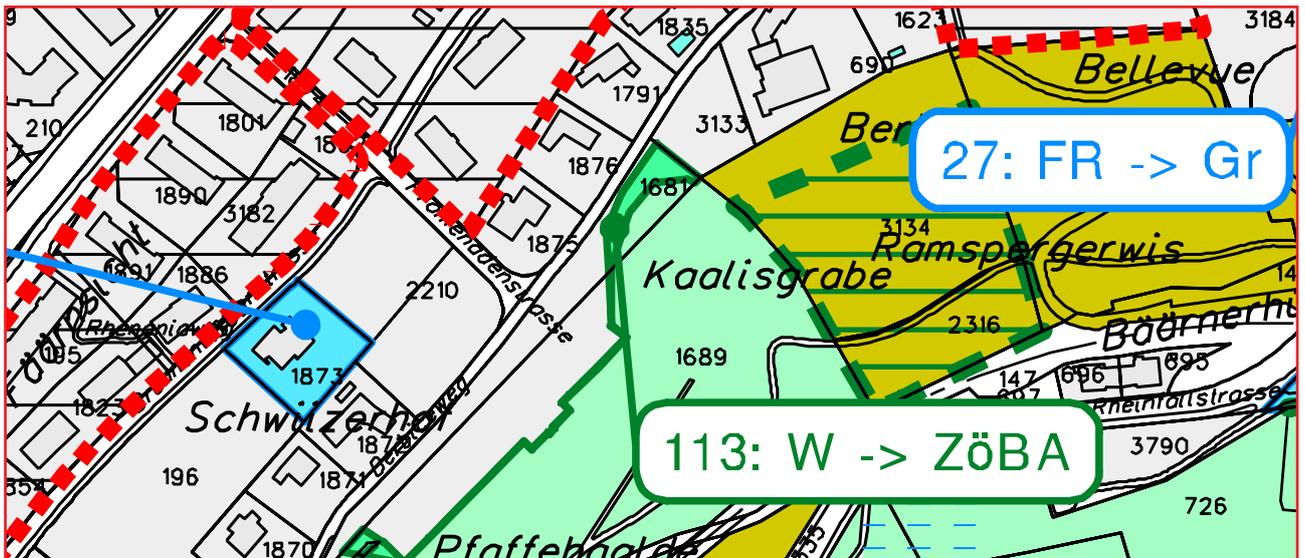
Neben den in Abschnitt 3.3 erläuterten Umzonungen, welche strategischer und konzeptioneller Natur sind, wurden aufgrund anderer Randbedingungen zahlreiche kleinere Ein-, Aus und Umzonungen vorgenommen.

Anpassung an das Datenmodell «Nutzungsplanung»

So sieht etwa das Datenmodell «Nutzungsplanung» vor, dass der Begriff «Freihaltezone» für eine Zone des Nichtbaugebietes zu verwenden ist, was bisher nicht der Fall war. So werden die Freihaltezonen zu Grünzonen «eingezont». De facto handelt es sich jedoch praktisch um eine Umbenennung, um dem Datenmodell zu entsprechen. Ein Grossteil der Freihaltezonen liegt bereits heute innerhalb des Baugebietes.

Änderungen aufgrund der Waldfeststellungen zur Abgrenzung Wald und Bauzone

Weiter wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung die beiden noch ausstehenden Etappen zur Abgrenzung Wald-Bauzone vorgenommen. Diese führten an einigen Orten zu leichten Verschiebungen (neue Waldflächen als Auszonungen, Einzonungen an Orten, an denen sich die Waldfläche dadurch verkleinert hat). Diese sind nicht als eigentliche «Einzonungen» zu verstehen, sondern vielmehr als Zuweisung zu einer Nutzungszone, da bei einem Verzicht «weisse Flecken» auf dem Zonenplan entstehen würden, wo nichts gilt.



Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen

Nr. 5 (vgl. auch folgende Tabelle unter 3.5): Aufgrund der Naherholungsgebiete in direktem räumlich-funktionalen Zusammenhang kann vom Bedarf der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen abgesehen werden. Der Siedlungsgürtel soll harmonisch geschlossen werden.

Nr. 29: Die Nutzung als Pfarrhaus der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde ist nicht mehr gegeben und anderwärtige öffentliche Nutzungen sind nicht von Bedarf. Um eine ungenutzte Liegenschaft zu vermeiden, soll das Grundstück in die Wohnzone 2 überführt werden.

Nr. 51 und 97: Die Gemeinde beabsichtigt, den Werkhof und die Gärtnerei aus wirtschaftlichen Gründen zusammenzulegen. Eine Erweiterung der Schule kommt auf diesen Flächen nicht in Betracht. Beim Schulhaus Rosenberg könnte bei Bedarf die Schulerweiterung, beispielsweise auf dem (tiefer gelegenen) Trainingsplatz, realisiert werden. Beim Schulhaus Kirchacker ist – mangels Alternativen – die Erweiterung auf dem Spiel- und Pausenplatz geplant.

Nr. 52: Der vorhandene Kinderhort auf dem Nachbargrundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 291 hat ausreichend Flächenkapazität für eine bauliche Weiterentwicklung. Durch die Umzonung des Grundstücks in eine Wohnzone (W2) kann die Fläche für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung freigespielt und haushälterisch genutzt werden.

Nr. 63: Die Fläche wird als Parkplatz genutzt, was einem attraktiven Ortsbild entgegensteht. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird dem Raumnutzen an diesem Standort nicht gerecht. Mit der Umzonung soll das Geviert die Möglichkeit für eine attraktive bauliche Innenverdichtung erhalten.

Einzonungen

Nr. 23: Eingangs Birchstrasse besteht Bedarf, die Parzelle Nr. 3072 einzuzonen. Dadurch wird der Siedlungsabschluss optimiert. Als Kompensation soll hierfür die für den Wald auszunehmende Fläche auf GB Nr. 50 (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30) angerechnet werden.

Nr. 50: Im dicht bebauten Gebiet «Chatzestäg» zwischen Bahnareal und Schaffhauserstrasse ist aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen und einer optimaleren Ausnutzung der Parzellen 720, 1479 und 1499 auf die Freihaltezone zu verzichten und die Restflächen der Wohnzone 4 zuzuweisen.

Auszonungen

Nr. 30: Diese Fläche auf GB Nr. 50 in der ZöBA wird zur Aufforstung der für die Wasserreservoir benötigten Flächen im Wald (vgl. Zonenplanänderungen Nrn. 10, 13, 55) ausgeschieden. Folglich handelt es sich hier um eine Auszonung von ZöBA in Wald.

3.5 Die Zonenplanänderungen im Einzelnen

Liste Zonenplanänderungen Brunnenwiesenquartier, Herbstäcker mit Rundbuck, Birch und Langacker

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
01	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	G2 → A1	26'827	46, 47, 1320, 1321, 2034, 2074, 2075, 2209, 2240, 3582	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
02	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	ÖBA → Str	51	2258	Nutzungsanpassung
03	Chlaffetaal	Hohrainstrasse	G1 → ZöBA	2'700	62	Bedarf ZöBA
04	Chlaffetaal	Birchhölzlistrooss	FR → Gr	818	1320	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
05	Chlaffetaal	Chlaffentalstrasse	ÖBA → W2 mit Qu	4'095	2396	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
06	Tobelraa	Zollstrasse	G2 → A2	19'323	64, 1437, 2001, 2285, 2371, 2386, 2424, 2425, 3111, 3112, 3347, 3839-3841	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
07	Tobeläcker	Rundbuckstrasse	FR → A1	1'925	73	Bedarf Gewerbe
08	Rundbuck	Bahnareal	FR → W	1'226	92	Anpassung aufgrund Waldfeststellung
10	Bäärewisli	Hardstrasse	W → StrA	1'294	9	Sicherung Flächen für Reservoir
11	Langacker	Chlaffentalstrasse	FR → Gr	2'764	2072	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
12	Langacker	Chlaffentalstrasse	FR → Gr	2'189	629, 2026, 2072	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
13	Bäärewisli	Bäärewisli-ringstrooss	W → StrA	1'400	9	Sicherung Flächen für Reservoir
14	Tobelraa	Buchweg	FR → W	954	2284	Nutzungsanpassung
15	Herbschtäcker	Zollstrasse	G2 → A1	7128	1688, 2026, 2027, 2080, 2751, 3546	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
16	Durschtgrabe		W3 → W	492	1820	Nutzungsanpassung
17	Durschtgrabe	Durstgrabenstrasse	W3 → W4	7'649	1820	Innere Verdichtung
18	Durschtgrabe		FR → W	3'328	115	Nutzungsanpassung
19	Durschtgrabe	Buchweg	W3 → W4	2'701	111	Innere Verdichtung
20	Durschtgrabe	Buchweg	W2 → W3	4'302	1901.1902, 1906	Innere Verdichtung
21	Tüüfeläcker	Buchweg	W → ZöBA	271	143	Nutzungsanpassung
22	Tobeläcker	Buchweg	W → Str	430	1323	Nutzungsanpassung
23	Chisgrueb	Birchstrasse	LW → W2	1'055	3072	Bedarf Wohnen / Siedlungsrand
24	Neubärg	Waldparkstrasse	W → ZöBA	152	2022	Nutzungsanpassung
25	Otterestall		W → ZöBA	1'185	193	Nutzungsanpassung
26	Stümppler	Stümpplerweg	FR → W3	303	3792	Nutzungsanpassung
27	Bahnareal DB	Badische Bahnhofstrasse	FR → Gr	1'560	181, 676	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
28	Fäärsicht	Zollstrasse	FR - > Gr	2'402	1868	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
29	Schwiizerhof	Brunnenwiesenstrasse	ÖBA → W2	1'138	1873	Bedarf Wohnen
30	Chisgrueb	Schützenstrasse	ÖBA → W	3'477	50	Kompensation Nrn. 10, 13, 55 (Ersatzaufforstung)

Liste Zonenplanänderungen Oberdorf mit Scheidegg und Charlottenfels

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
40	Riiwäg	Mühlenstrasse / Rheinweg	I3 → A1	37'757	1122, 1123, 1126, 1127, 1131, 2584, 3037, 3547	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
40a	Riiwäg	Rheinweg	I3 → WA	4'086	1131	Kein Bedarf für Industrie → Bedarf Wohnen und Arbeiten in Rheinnähe anbieten zu können, ist vorhanden. Lärmetechnisch müssen Massnahmen vorgesehen werden.
41	Riiwäg	Rheinuferweg	FR → Gr	1'385	2512	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
42	Riiwäg	Rheinweg	W3 → WA	5'100	1111, 1114-1118	Nutzungsanpassung
43	Zälg	Beckenburgstrasse	W4 → WA	64	643, 644	Anpassung Zonengrenze
44	Zälg	Klettgauerstrasse	WG → W4	350	644, 649	Anpassung Zonengrenze
45	Galgebuck		→ LW	83	3767	Nutzungsanpassung
46	Stroosacker	Klettgauerstrasse	FR → Gr	2'951	245	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
47	Stroosacker	Lerchenstrasse	W3 → WA	116	174	Anpassung Zonengrenze
48	Chatzestäig	Schaffhauserstrasse	W4 → Str	141	3183	Nutzungsanpassung
49	Chatzestäig	Schaffhauserstrasse	W2 → Str	30	3183	Nutzungsanpassung
50	Chatzestäig	Schaffhauserstrasse	FR → W4	1'965	720, 1479, 1499	Bedarf Wohnen (keine sinnvolle Freifläche im dicht bebauten Gebiet)
51		Zubastrasse	ÖBA → W3	7'828	492	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
52	Bohnebärg	Rosenbergstrasse	ÖBA → W2	1'487	2172	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
53	Bohnebärg	Schöneggstrasse	FR → Gr	1'108	1422	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
54	Under em Roosebärg	Schaffhauserstrasse	FR → Gr	637	1254	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
55	Ängi-Hoochebni	Brünnlistrooss	W → StrA	783	10	Sicherung Flächen für Reservoir
56		Engestrasse	FR → Gr	320	1153	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone

Liste Zonenplanänderungen Unterdorf mit Zentrum

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
60	Charlottfels	Schaffhauserstrasse	W4 → Str	35	1679	Nutzungsanpassung
61	Bi de Schädegg		FR → Gr	23'499	1110	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
62	Schädegg	Zentralstrasse	W4 → Str	80	1450	Nutzungsanpassung
63	Schädegg	Schaffhauserstrasse / Spitzstrasse	ÖBA → W4	642	457	Kein Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen → Bedarf Wohnen
64	Neusatz / Burgunwis	Schaffhauserstrasse	WG → W4	4'216	447, 448, 454, 455, 457, 527, 1717, 1784, 1788	Nutzungsanpassung
65	Neusatz	Schaffhauserstrasse	W4 → ZöBA	878	455	Nutzungsanpassung
66		Rabenfluhstrasse	W2 → ZöBA	1'671	1107	Erweiterung Alterswohnungen
67a	Im Neusch	Echostrasse	K2 → WA	3'788	1052-1055, 1077, 1693	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
67b	Im Neusch	Echostrasse/ Ausstrasse	K2 → W4	3'185	1061 (teils), 1064-1068, 1477	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
68	Neusatz	Mattenstrasse	K2 → WA	4'127	523-526, 529-532	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
69	Neusatz	Poststrasse	K2 → Z	1'868	517, 518, 522	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
70	Lättgrueb / Im Neusch	Bahnhofstrasse	K2 → Z	12'854	1050, 1051, 1056, 1058-1062, 1076, 3721, 3772	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
71	Lättgrueb	Rabenfluhstieg	Bahn → Z	4'206	1004	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
72	Lättgrueb / Bölleturn	Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse / Pestalozzistrasse / Rheingoldstrasse	K2 → Z	27'924	841, 961, 975, 977-980, 982, 985-998, 1001, 1002, 1005-1007, 1009, 1047-1049, 1078, 1142, 1245, 1248, 1572, 3581	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
73	Im Neusch	Zentralstrasse	K2 → Str	75	1446	Nutzungsanpassung
74	Im Wilde / Wildenhof / Im Dorf	Zentralstrasse	K1 → Z	56'885	541, 561-563, 569-571, 576, 580-585, 588, 592-603, 607-611, 613, 614, 623, 702, 703, 706-708, 710-713, 715-719, 722, 750, 754-764, 1398, 1416, 1512, 1701, 1708, 1792, 1828, 1861, 1895, 1939, 2012	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
75	lifang	Rheingoldstrasse / Rheinstrasse / Wüscherstrasse	K2 → Z	14'208	789, 792, 794-797, 805-809, 814-822, 825-827, 1492, 1493, 2637	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
76	Bölleturn	Wiesengrundstrasse / Pestalozzistrasse	K2 → W4	6'038	957, 958, 963-974, 1529	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
77	Ebni	Victor von Brunsstrasse	I1 → Z	7'545	2053, 3813	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
78	Verbanstoffi	Victor von Brunsstrasse	I4 → A1	5'848	937, 1822, 3132, 3135	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
79	Verbandstoffi	Victor von Bruns-Strasse	I4 → Str	60	3137	Nutzungsanpassung
80	Verbandstoffi	Victor von Bruns-Strasse	I1 → Str	1'386	3137	Nutzungsanpassung
81	Verbandstoffi	Rheinquai	FR → Gr	13'130	735, 739, 740, 934, 1439, 1982, 2505, 2507, 3819	Freihaltezone innerhalb Baugebiet = neu Grünzone
82	Im Anderse	Rheinstrasse	K3 → W4	23'134	831-837, 840, 842, 845-856, 886, 888-890, 925, 1297, 1817, 1928	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
83		Rheinstrasse	I1 → Z mit Qu	2'779	830	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
84		Rheinquai	I2 → A2	14'228	933, 1981, 1982	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
85		Badstrasse	I1 → A2	23'889	933, 935, 1981, 2032, 3137, 3376	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
86		Andersengässchen	I3 → Z	5'877	857, 3600	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
87	Sandgrüebli	Badstrasse	Bahn → A1	9	895	Nutzungsanpassung
88	lischlag	Badstrasse / Rheinstrasse	I1 → Z mit Qu	11'203	857	Zuweisung Gebiet zu Zentrum
89		Industrieplatz	K1 → Z	5'266	744, 1435	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
90	Im Lauffe	Laufengasse	I3 → Z	5'145	744, 3583	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
91	Im Lauffe	Haldenweg	I3 → RZ	1'188	728, 1977, 2305	Neudefinition «Rheinfallzone»
92	Im Lauffe	Haldenweg	FR → RZ	41'022	149, 152, 153, 693, 694, 725-727, 729, 1334, 1702, 1703, 2304-2307, 2504, 2513, 3770, 3773	Neudefinition «Rheinfallzone»
93	Im Lauffe	Laufengasse	I3 → Z	4'195	728, 1977, 2305	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
94		Laufengasse	I2 → Z	2'940	744	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
95	In der Induschtrii		I2 → A2	10'718	744	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
96	In der Induschtrii		I1 → A2	58'051	740, 744, 895, 923, 1435	Keine Unterscheidung mehr zwischen Industrie und Gewerbe = Arbeitszone
97	Chilchezälg	Grünaugasse	ÖBA → Z	6'733	785	Innere Verdichtung
98	Kassandra	Rheinfallstrasse	K1 → WA	1'763	545, 1861	Nutzungsanpassung
99	Kassandra	Rheinfallstrasse	K1 → W4	1'383	541, 545	Anpassung Zonenabgrenzung
100	Chatzestäg	Scheideggweg	W2 → W4	4'313	451, 1436, 1437, 1488, 1489, 1655, 1656	Innere Verdichtung
101	In der Induschtrii	Badstrasse	Str → A2	368	744	Arealerschliessung
102	Neusatz	Neusatzstrasse / Mattenstrasse	K2 → W3	5'559	514, 515, 519-521, 528, 535-539, 1141, 3776	Neudefinition Neuhauser Zentrum und umliegende Nutzungen
103	Langtrotte	Bahnhofstrasse	Str → Z	243	3807, 3808	Zuweisung zu vorgesehener Nutzung

Weitere Zonenplanänderungen

- aufgrund laufendem Waldfeststellungsverfahren

Nr.	Flurname	Strasse	Änderung	Fläche in m ²	GB Nr.	Grund
110	Hohflue	Tannenstrasse	W1 → W	451	1713	Waldfeststellung
111	Charlottfels	Charlottenweg	ÖBA → W	171	420	Waldfeststellung
112		Charlottenweg	W → ZöBA	126	420	Waldfeststellung
113	Kaalisgrabe	Berbiceweg	W → ZöBA	458	1681	Waldfeststellung
114	Schlössliwise	Rheinfallquai	W → FR	5'364	149	Waldfeststellung
115	Schlössliwise	Rheinfallquai	W → FR	1'624	150	Waldfeststellung
116	Schlössliwise	Nohlstrasse	W → ZöBA	1'243	150, 156	Waldfeststellung
117	Fischeracker	Nohlstrasse	W → ZöBA	556	156, 1113	Waldfeststellung
118	Fischeracker	Nohlstrasse	ÖBA → W	183	1113	Waldfeststellung

Flächenbilanz (Gegenüberstellung Einzonungen und Auszonungen)

Zonenplanänderung Nr.	Einzonung (m ²)	Auszonung (m ²)	Zonen
7	1'925		FR → A1
23	1'055		LW → W2
30		3'477	ÖBA → W
45		83	W2 → FR
Total	2'980	3'560	

Es wird eine grössere Fläche aus- anstatt eingezont. Die gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG der mindestens flächengleichen Kompensation werden damit erfüllt.

3.6 Bilanz der Bauzonenfläche

Bei der Bauzonendimensionierung wird der heutige Zustand der Bauzonen (Misch-, Wohn- und Zentrumszonen) mit dem geplanten Zonenplan verglichen. Dabei wird zwischen Misch-, Wohn- und Zentrumszonen unterschieden.

Die Werte des geplanten Zonenplans beruhen teilweise auf Annahmen (RN heute). Ebenso entsprechen gewisse Daten nicht mehr dem heutigen Zustand (RN heute). Aus Vergleichsgründen wurde für das Wachstum in allen Zonen der Wert 11.9 % (Wachstum, welches für den Agglomerationskernraum angenommen wird) verwendet. Dies entspricht unter Umständen nicht dem wirklichen Wachstum.

Die angegebenen Werte, mit Ausnahme der Zonenfläche, stimmen somit nur bedingt und können lediglich für einen ungefähren Vergleich des heute bestehenden Zonenplans mit den geplanten Zonen verwendet werden.

Mischzonen heute (Auslastung 93.7%)

Zone	Zonenfläche in m ²	Raum+ Flächen in m ²	Bilanz IST-NEU in m ²	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m ²
Sonderzone RhyTech-Quartier A	18'227	0	0	0	0	0	0	0.0	-100.0	-18'227
Sonderzone RhyTech-Quartier B	6'954	0	0	73	105	82	105	11.9	11.9	828
Wohn- und Gewerbezone	89'160	368	0	1'134	128	1'269	128	11.9	11.4	10'164
Total	114'341	368		1'207		1'351				-7'235

Mischzonen geplant (Auslastung 95.5%)

Zone	Zonenfläche in m ²	Raum+ Flächen in m ²	Bilanz IST-NEU in m ²	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m ²
Sonderzone RhyTech-Quartier A	18'243	0	16	0	0	0	0	0.0	-100.0	-18'243
Sonderzone RhyTech-Quartier B	6'943	0	-11	73	105	82	106	11.9	11.9	826
Wohn- und Gewerbezone	101'614	340	12'454	1'309	129	1'465	129	11.9	11.5	11'686
Total	126'800	340		1'382		1'547				-5'731

Die Auslastung der Mischzonen ist im Vergleich zu den Wohn- und Zentrumszonen eher gering. Mit der Realisierung der geplanten Überbauung des RhyTech-Areals wird die Auslastung der Mischzonen deutlich höher werden.

Wohnzonen heute (Auslastung 110.3%)

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Wohnzone 1	141'549	6'632	0	382	28	428	28	11.9	6.7	9'484
Wohnzone 2	326'510	4'030	0	1'812	56	2'028	56	11.9	10.5	34'284
Wohnzone 3	223'108	518	0	2'404	108	2'690	108	11.9	11.6	25'881
Wohnzone 4	159'177	505	0	2'541	160	2'843	160	11.9	11.5	18'305
Total	850'344	11'685		7'139		7'989				87'953

Wohnzonen geplant (Auslastung 109.9%)

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Wohnzone 1	141'705	5'004	156	382	28	428	28	11.9	7.9	11'195
Wohnzone 2	326'776	9'074	266	1'781	56	1'993	56	11.9	8.8	28'756
Wohnzone 3	226'128	506	3'020	2'409	107	2'696	107	11.9	11.6	26'231
Wohnzone 4	215'860	1'221	56'683	3'654	170	4'089	170	11.9	11.3	24'392
Total	910'469	15'805		8'226		9'205				90'574

Die Auslastung der Wohnzonen im geplanten Zustand ist etwas geringer als im heutigen Zustand. Dies ist auf die grösseren Raum+ Flächen im geplanten Zustand zurückzuführen. Diese Flächen sind noch nicht überbaut und wirken sich daher negativ auf die Auslastung aus.

Zentrumszonen heute (Auslastung 111.9%)

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Kernzone 1	72'292	0	0	1'271	176	1'422	176	11.9	11.9	8'603
Kernzone 2	68'755	0	0	884	129	989	129	11.9	11.9	8'182
Kernzone 3	33'238	0	0	628	189	703	189	11.9	11.9	3'955
Total	174'285	-		2'783		3'114				20'740

Zentrumszonen geplant (Auslastung 111.9%)

Zone	Zonenfläche in m2	Raum+ Flächen in m2	Bilanz IST-NEU in m2	RN heute Personen	RN/ha Heute	RN Zukunft	RN/ha Zukunft	Wachstum in %	Offset BZ in %	Offset BZ in m2
Zentrumszone	180'217	0	107'925	2'150	119	2'406	119	11.9	11.9	21'446
Kernzone 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0.0	0
Kernzone 2	0	0	-68'755	0	0	0	0	0.0	0.0	0
Kernzone 3	0	0	-33'238	0	0	0	0	0.0	0.0	0
Total	180'217	-		2'150		2'406				21'446

Die Auslastung der geplanten Zentrumszonen stimmt in der Berechnung nicht (aufgrund des Berechnungsmodells können bei Zonen, welche keine Raum+ Flächen aufweisen, nachträglich keine Raum+ Flächen erhoben werden). Die geplante Auslastung der Zentrumszonen ist daher geringer als im heutigen Zustand. Aufgrund der zahlreichen Projekte, welche eine höhere Dichte (mehr Raumnutzer) im Zentrum der Gemeinde zur Folge haben, wird die Auslastung verbessert.

Bilanz der Bauzonenfläche

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss weist bereits heute eine sehr hohe Auslastung auf. Mit den geplanten Änderungen wird die Auslastung vorübergehend leicht verschlechtert; dies vor allem aufgrund der Umzonung von Flächen von einer kapazitäts-nicht-relevanten Zone (Bsp. ZöBA, Str) in eine kapazitäts-relevante Zone (Bsp. Gärtnerei, Bahnhofareal). Vor allem aber entsteht die Möglichkeit, die Auslastung weiter zu verbessern. So ist der Anteil der Wohnzone W4 mit dem geplanten Zonenplan deutlich höher als früher.

Gemäss den vorliegenden Daten verfügt Neuhausen am Rheinfluss nicht über überdimensionierte Bauzonenflächen. Im Gegenteil, sie verfügt praktisch über keine Bauzonenreserven mehr. Mittels Umzonungen von ausgewiesenen noch zu verdichtenden Flächen soll genügend Wohnraum geschaffen werden, um das angestrebte Bevölkerungswachstum beherbergen zu können.

3.7 Laufende und abgeschlossene Teilrevisionen

In der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss werden derzeit noch die 17. Teilrevision des Zonenplans «Rabenfluhstrasse» und die 18. Teilrevision des Zonenplans «Trybol AG» parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Es betrifft die Änderungen Nr. 66 und 103 gemäss Plan 3

«Zonenplanänderungen»). Da diese Änderungen eine hohe Dringlichkeit aufweisen, werden diese mit demjenigen Verfahren umgesetzt, welches vorzeitig zur Genehmigung eingereicht werden kann.

Die 16. Teilrevision des Zonenplans und die 8. Teilrevision der Bauordnung für das Gebiet Rüüti wurden vom Regierungsrat am 21. Februar 2017 genehmigt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Rüüti basiert auf dieser Teilrevision, sodass die Planbeständigkeit gewahrt wird. Aufbauend zu der 16. Teilrevision des Zonenplans und der 8. Teilrevision der Bauordnung für das Gebiet Rüüti wurde ein Quartierplan (Quartierplan Areal IVF Hartmann AG) aufgestellt. Dieser wurde im Sinne der Verfügung vom 4. April 2018 vom Baudepartement genehmigt. Die Festsetzungen im Quartierplan gehen mit den Vorschriften der neuen Bauordnung und des Zonenplans einher. So wurde der Bereich für das Hochregallager gemäss der 16. Teilrevision des Zonenplans und der 8. Teilrevision der Bauordnung in die Arbeitszone 2 integriert.

4. Bauordnung

4.1 Allgemeines

Auf das Zitieren von übergeordnetem Recht wurde weitgehend verzichtet.

Neu sind, soweit vorhanden, zwingend die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu verwenden. Der Kanton Schaffhausen hat als Hilfe für die Gemeinden eine Musterbauordnung erstellt. Diese wurde als Grundlage für die neue Bauordnung der Gemeinde verwendet.

Obschon es sich hier um eine Gesamtrevision handelt, wurde Wert darauf gelegt, dass beibehalten wird, was sich in der Vergangenheit bewährt hat und mit den zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar ist. Dies schon aus dem Grund, damit die Zahl von altrechtlichen Bauten möglichst klein gehalten werden kann.

Die Systematik folgt der Musterbauordnung des Kantons Schaffhausen. Die Messweisen und Definitionen der IVHB sind im Anhang 1 der Bauordnung zusammengefasst. Die IVHB behandelt aber bewusst nur die wichtigsten Baubegriffe. Da das Baugesetz keine weiteren Definitionen enthält, sind auf Gemeindeebene weitere notwendig. So sind gemäss Baugesetz etwa auch gewisse Anlagen baubewilligungspflichtig. Weder die IVHB noch das Baugesetz enthalten aber eine Definition, was überhaupt eine Anlage (im Gegensatz zu einem Gebäude) ist. Der Anhang mit den Messweisen und Definitionen enthält daher neben den Bestimmungen der IVHB auch kommunale Regelungen, die entsprechend gekennzeichnet und systematisch in die Nummerierung der IVHB integriert sind.

4.2 Darstellung

Um die Änderungen gegenüber der bestehenden Bauordnung sichtbar zu machen, wird neben dem Entwurf auch eine Gegenüberstellung mit der gültigen Bauordnung geführt, aus der die Änderungen direkt ersichtlich sind (siehe Beilage 2).

4.3 Wesentlichste materielle Änderungen

Art. 5 und 6: Zuständigkeiten

Neu werden kommunale Richtpläne vom Einwohnerrat nicht mehr nur zur Kenntnis genommen, sondern sind durch diesen zu genehmigen.

Es wird von der Möglichkeit des BauG Gebrauch gemacht, dass gewisse Bewilligungen vom Baureferat erteilt werden können.

Art. 7: Gestaltungsbeirat

Zur fachlichen Unterstützung des Gemeinderats wird neu ein Gestaltungsbeirat im Sinne eines Fachgremiums institutionalisiert. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Bestimmungen zur Zentrumszone bewusst so offen wie möglich formuliert wurden und sich die bauliche Entwicklung am Richtplan «Zentrumszone» orientieren soll, wobei jedes Baugesuch daraufhin im Einzelfall geprüft

werden muss. Wichtige Stichworte dazu sind städtebauliche Einordnung, Freiraumsicherung und hohe Qualität grösserer Bauvorhaben.

Art. 15 Parzellierungen

Neu aufgenommen wird Art. 15, wonach Parzellierungen im Baugebiet nur genehmigt werden, wenn dadurch keine unüberbaubaren, nicht erschlossene oder nicht erschliessbare Restparzellen entstehen. Damit wird sichergestellt, dass die sachgerechte Erschliessung von Bauparzellen nicht unterlaufen werden kann.

Art. 20 ff.: Quartierpläne

Insbesondere die Konkretisierung der Handlungsanweisungen aus dem Richtplan «Zentrumszone» verlangen zur Rechtssicherheit nach einem Quartierplan. Dabei spielen, wie überhaupt bei einer weiteren Verdichtung, qualitative Aspekte eine wichtige Rolle. Mit den Qualitätskriterien, mit welchen der Gemeinderat gemäss Art. 21 besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien festlegen kann, wird dafür das notwendige Instrumentarium zur Verfügung gestellt.

Art. 44: Gebäudeabstand

Da die alte Regelung, wonach der Gebäudeabstand nicht kleiner sein darf als die für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände, vielerorts zu Anwendungsproblemen bei speziellen Situationen geführt hat, wird, wie auch vom Rechtsdienst des Baudepartements empfohlen, darauf verzichtet. Neu richtet sich der Gebäudeabstand lediglich nach den Brandschutzvorschriften.

Art. 49 ff.: Zentrumszone

Das Zentrum wird neu behandelt. Kannte der Zonenplan vorher drei Kernzonen, die gemäss Definition auf den Erhalt abzielen, wird neu eine Zentrumszone geschaffen, die die Entwicklung des Zentrums im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen, der Verdichtung an geeigneten Lagen und die Transformation von Gebieten mit Veränderungspotenzial oder -bedarf zum Ziel hat.

Art. 53: b) Geschosshöhen (der Wohnzonen)

Die Erhöhung der Geschosshöhen bei Vorliegen einer Grünflächenziffer gemäss Abs. 2 und bei Quartierplänen gemäss Abs. 3 sind kumulativ zu verstehen.

Beispiel:

Gilt gemäss Abs. 1 in der Wohnzone W4 eine maximale Vollgeschosshöhe von vier, kann diese gemäss Abs. 2 in Gebieten mit einer Grünflächenziffer um ein Geschoss erhöht werden. Somit gilt dort für die Regelbauweise eine maximale Geschosshöhe von fünf Vollgeschossen. Diese kann nun gemäss Abs. 3 im Rahmen von Quartierplänen nochmals um höchstens zwei Geschosse erhöht werden. Somit gilt in Gebieten mit einer Grünflächenziffer im Rahmen eines Quartierplans eine maximale Geschosshöhe von sieben Vollgeschossen.

Art. 77: Gewässerräume, eingedolte Gewässer

Siehe separater Planungsbericht über die Ausscheidung der Gewässerräume.

Art. 84: Grünflächenziffer

Wie die Studie zur Siedlungsentwicklung von Haag Hähnle gezeigt hat, existieren im Brunnenwiesenquartier Überbauungen, die eine höhere Dichte durch höhere Bauten ertragen, deren hohe Freiraumqualitäten jedoch auch quantitativ gesichert werden müssen. Dafür wird neu das Instrument der Grünflächenziffer eingeführt.

Art. 85: Naturgefahrenzonen

Zusammen mit den Planeinträgen im Zonenplan wird mit diesen Bestimmungen die vom Regierungsrat erlassene Gefahrenkarte «Hochwasser und Massenbewegungen» grundeigentümergebunden umgesetzt.

Art. 92: Kommunale Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag

Mit einer kommunalen Mehrwertabgabe soll der Mehrwert von Aufzonungen abgegolten werden. Neben den kantonalen Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetzes wird die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen auf 20 % festgelegt.

5. Richtplan «Zentrumszone»

Der Richtplan «Zentrumszone» enthält im Teil II einen eigenen Erläuterungs- und Grundlagenbericht, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

6. Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar und der Dokumentation des Kantonsforstamtes des Kantons Schaffhausen werden aus Übersichtlichkeitsgründen nicht im Zonenplan, jedoch im kommunalen Strassenrichtplan dargestellt.

7. Naturschutzinventar

Das Naturschutzinventar vom 11. Januar 1992 wurde 2016 überarbeitet. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. Mai 2016 bis 2. Juni 2016 im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen (Nr.19/13.05.2016). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2016 verabschiedete der Gemeinderat das Naturschutzinventar für die Genehmigung durch den Regierungsrat. Das Verfahren für die Revision des Naturschutzinventars 2016 erfolgt parallel zur Revision der Nutzungsplanung.

Folgende Änderungen umfassen die Revision des Naturschutzinventars 2016:

Die Objekte Nrn. 1.03 (Rheinhof), 2.02 (Buchweg), 4.03 (Rosenbergstrasse), 4.06 (Chüelbrunne Findling), 5.05 (SASAG-Fernsehantenne) sowie 5.06 (Engiwald) wurden aus dem Inventar entlassen. Neu aufgenommen wurden die Objekte Nrn. 3.04 (Oozemerhof Weier), 3.05 (Buechbüel Reservoir), 3.06 (Buechbüel Haard), 3.07 (Buechbüel Bäärewiesli), 4.11 (Höhli Fischzuchtanstalt) sowie Nr. 6 (Fledermaus-Lebensräume). Änderungen erhalten die Objekte Nrn. 1.11 (Chüelbrunne - Nord), 3.08 (Ziegelbärg), 4.10 (Rheinfall) und 5.08 (Riiquää).

8. Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte ist im Gebiet «im Birch, Herbstäcker» auf GB Nr. 50 ein Ablagerungsstandort eingetragen. Gemäss Altlastenverordnung (AltIV) besteht jedoch weder Überwachungs- noch Sanierungsbedarf.

9. Verkehr

9.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist mit dem Autobahnanschluss Schaffhausen Süd (A4) an das Nationalstrassennetz angeschlossen.

Die wichtigsten Strassen, die durch Neuhausen am Rheinfall führen, sind die Kantonsstrassen Schaffhauserstrasse, Klettgauerstrasse und Zollstrasse, die im Jahresmittel einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 17'000 bis 26'500 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil von knapp 5 % aufweisen. Die Schaffhauserstrasse stellt die Verbindung mit der Stadt Schaffhausen sowie mit dem Autobahnanschluss Schaffhausen Süd her und ist derzeit die am stärksten belastete Strasse in Neuhausen am Rheinfall. Die Zollstrasse führt in südlicher Richtung nach Deutschland. Über die Klettgauerstrasse gelangt man zu den Nachbargemeinden im Westen von Neuhausen am Rheinfall.

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt von Neuhausen am Rheinfall wird derzeit der Galgenbucktunnel als Autobahnzubringer vom Klettgau zum Anschluss Schaffhausen Süd gebaut; die Inbetriebnahme ist für Ende 2019 vorgesehen. Er entlastet damit vor allem die Achse Klettgauerstrasse-Schaffhauserstrasse vom Durchgangsverkehr.

9.2 Öffentlicher Verkehr

Das Netz des öffentlichen Verkehrs in Neuhausen am Rheinfall besteht aus diversen Bahn- und Busverbindungen.

9.3 Bahn

In Neuhausen am Rheinflall werden ab Dezember 2015 drei Bahnstationen bedient:

- Neuhausen SBB
- Neuhausen Rheinflall
- Neuhausen Bad. Bahnhof

Der Bahnhof Neuhausen SBB liegt im Osten der Gemeinde an den Linien Schaffhausen – Winterthur – Zürich sowie Schaffhausen – Bülach – Zürich. Hier werden die Verbindungen in Richtung Agglomeration Zürich sichergestellt. Die an der Linie Schaffhausen – Bülach – Zürich liegende Bahnstation Neuhausen Rheinflall wurde im Dezember 2015 neu in Betrieb genommen und dient der Verbesserung der Erschliessung des Zentrums beziehungsweise des Rheinflallareals.

Der Badische Bahnhof liegt erhöht an zentraler Lage und bedient Reisende nach Schaffhausen respektive in den Klettgau.

9.4 Bus

Neben dem Bahnverkehr wird Neuhausen am Rheinflall durch die Regionalen Verkehrsbetriebe Schaffhausen (RVSH) mit der Linie 21 Schaffhausen – Schleithem – Beggingen mit dem westlichen Kantonsteil verbunden. Für den lokalen Transport betreiben die Verkehrsbetriebe Schaffhausen (VBSH) acht Buslinien, von denen die folgenden zwei Neuhausen am Rheinflall erschliessen:

Bus 1 – Waldfriedhof – Bahnhof Schaffhausen – Herbstäcker: 10-Min-Takt

Bus 6 – Neuhausen am Rheinflall, Bahnhof – Schaffhausen, Falkeneck: 20-Min-Takt

9.5 Schifffahrtsverkehr

Es existieren keine Kursfahrten von Neuhausen am Rheinflall auf dem Rhein. Mittels touristischen Extrafahrten kann man vom Rheinflall rheinabwärts bis Eglisau gelangen.

9.6 Langsamverkehr

Auf dem Gemeindegebiet verlaufen mehrere Radrouten. Diese lassen sich in nationale, überregionale und lokale Routen einteilen.

Nationale Velorouten

2 Rhein-Route Andermatt – Basel

Überregionale Velorouten

26 Ostschweizer Wein-Route Schaffhausen – St. Gallen

77 Rigi-Reuss-Klettgau Brunnen – Schaffhausen

86 Rheinflall-Zürcher Oberland Schaffhausen – Wattwil (Ricken)

Lokale Velorouten

Klettgau-Route Schaffhausen – Schaffhausen

Rheinflall-Rheinau-Route Schaffhausen – Schaffhausen

Nordostschweizer Kulturroute Frauenfeld – Frauenfeld

Rheintal-Radweg Schaffhausen – Basel

10. Lärm

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist durch die zentrale Lage als Agglomerationsgemeinde und durch den Anschluss an die Autobahn A4 im Nordosten der Gemeinde besonders von Lärm betroffen. Zwar wird durch die Eröffnung des Galgenbuckeltunnels 2019 eine Entlastung geschaffen, dennoch ist an den Hauptverkehrsachsen nach wie vor mit einer Überschreitung der Grenzwerte für die Lärmempfindlichkeitsstufen II bzw. III zu rechnen. Gemäss kantonalem Emissionskataster für Kantonsstrassen sind die Schaffhauser-, Klettgauer-, Zoll- und Rheinfallstrasse heute von einer Immissionsgrenzwertüberschreitung betroffen.

Im Rahmen der Zonenplanrevision ist der Umstand der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zu überprüfen. Im Hinblick auf Art. 17 Abs. 4 LSV muss für Kantons- und Gemeindestrassen eine Lärmsanierung bis zum 31. März 2018 erfolgen.

Der Gemeinderat beauftragte deshalb die Magma AG, die Lärmsituation auf den Gemeindestrassen zu beurteilen. Ziel dabei ist es, für die relevanten Gemeindestrassen ein LSV-konformes Sanierungsprojekt auszuarbeiten. Dies beinhaltet die Erhebung der Lärmbelastung, die Prüfung von Lärmschutzmassnahmen auf ihre Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit, den Entwurf von Erleichterungsanträgen sowie eine Aufstellung der zu erwartenden Gesamtkosten.

In Neuhausen am Rheinfall existieren folgende Gemeindestrassen, bei denen erhöhte Lärmwerte mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen zu erwarten sind:

Rosenbergstrasse	Rheinfallstrasse
Engestrasse	Bahnhofstrasse
Zentralstrasse	Rheinstrasse
Poststrasse	Industriestrasse
Schützenstrasse	Wildenstrasse

Die Lärmbelastung an den genannten Strassen wurde von der Magma AG rechnerisch ermittelt. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte an gewissen Strassenabschnitten bei der bestehenden Zonierung überschritten.

Bei der Revision Nutzungsplanung sind einige Zonenplanänderungen vorgesehen, die eine Abstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) zur Folge haben.

Folgende Zonenplanänderungen sind von einer Veränderung der ES betroffen:

Nr.	Zone alt	Zone neu	Veränderung ES	Bemerkungen
40	I3	A1	IV → III	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung
64	WG	W4	III → II	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung Aufstufung aufgrund Lärmvorbelastung
67	K2	WA / W4	Keine / III → II	Bereich zwischen Echostrasse und Austrasse kann in W4 umgezont werden, da IGW eingehalten
102	K2	W3	III → II	IGW auch in W3 eingehalten
76	K2	W4	III → II	Leichte Überschreitung IGW wahrscheinlich
82	K3	W4	III → II	Leichte Überschreitung IGW wahrscheinlich
99	K1	W4	III → II	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung wahrscheinlich
44	WG	W4	III → II	Lärmquelle Kantonsstrasse: IGW-Überschreitung unklar. Arrondierung der Parzelle
50	FR	W4	II → II	Für neue Bauzonen sind die Planungswerte einzuhalten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Anordnung der Parzelle (Aufstufung durch Lärmvorbelastung entlang Schaffhauserstrasse) und der optimalen Überbauung (Verdichtung) anstelle vom Planungswert ausnahmsweise der IGW massgebend.
42	W3	WA	II → III	Aufstufung
43	W4	WA	II → III	Aufstufung
47	W3	WA	II → III	Aufstufung

Massnahmen

Entlang der schon bis anhin lärmvorbelasteten Hauptverkehrsachsen ist die Lärmempfindlichkeit in den Wohnzonen und ggf. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von Stufe II auf Stufe III zu erhöhen.

Zudem werden folgende Änderungen (vgl. auch Kap. 3.5) durchgeführt:

Entlang der Zentralstrasse sind die Immissionsgrenzwerte für die ES II überschritten, weshalb die genannte Umzonung (vgl. Zonenplanänderung Nr. 67 a) nicht wie ursprünglich geplant, in die Wohnzone 4 umgezont werden kann, sondern in eine Mischzone, wo die gleiche ES gilt, wie bei der bisher gültigen Kernzone 2.

Parzellen Nrn.	Zone alt	Zone neu
1053, 1077, 1052, 1054, 1693, 1055	Kernzone 2	Wohn- und Arbeitszone
1061 (teils), 1064, 1065, 1066, 1067, 1068 1477	Kernzone 2	Wohnzone 4

Entlang der Rheinstrasse (vgl. Zonenplanänderungen 76 und 82) sind minimale Überschreitungen der IGW in der ES II für den Planungshorizont 2035 wahrscheinlich. Mit Massnahmen zur Tempo-einschränkung (Tempo 30-Zone) kann der IGW eingehalten werden. Der Gemeinderat hat diesbezüglich eine konkrete Planungsabsicht zu verabschieden. Ansonsten droht gegenüber den Eigentümern eine Entschädigungspflicht, die nach März 2018 (Frist Lärmsanierungsprogramm gemäss LSV) fällig wird.

11. Strassenrichtplan

Im Strassenrichtplan werden die Strassen und Wege gemäss ihrer Funktion und Klassifizierung (Gemeinde, Kanton) dargestellt. Zusätzlich befinden sich darin Informationen zu den historischen Verkehrswegen. Derzeit wird ein Langsamverkehrskonzept ausgearbeitet; auch sind die flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit dem Galgenbucktunnel zu berücksichtigen, welche bis 2024 umgesetzt sind, weshalb der Strassenrichtplan erst dann zur Gesamtrevision eingereicht wird.

12. Vorprüfung

Ablauf

Gemäss Art. 6 BauG wurden die Entwürfe dem Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Dieses äusserte sich mit Schreiben des Planungs- und Naturschutzamtes vom 19. April 2016 sehr ausführlich.

Nach einer Analyse durch das Planungsreferat wurde mit der Kantonsplanerin und dem Ressortleiter Nutzungsplanung des Planungs- und Naturschutzamtes ein Gespräch geführt, an welchem zahlreiche Punkte bereits geklärt und teilweise sogar erledigt werden konnten. Anstelle eines Sitzungsprotokolls wurde der Gemeinde ein korrigierter Vorprüfungsbericht mit Datum vom 11. Mai 2016 zugestellt.

Übernahme der Anregungen und Hinweise

Die Gemeinde nahm zur Kenntnis, dass auch eine geringfügige Einzonung im Gebiet «Birchweg» nicht genehmigungsfähig ist, obschon das Moratorium der Bauzonenerweiterungen nur für die Bauzonen des Kantons insgesamt gilt und Verschiebungen innerhalb der Gemeinden daher grundsätzlich möglich wären. Die Verschiebung des Rheinflallgebiets vom heutigen Baugebiet ins künftige Nicht-Baugebiet entsprechend dem Wunsch der Naturschutzverbände macht den Mangel an Bauland noch deutlicher.

Zahlreiche redaktionelle und kleinere Anpassungen in der Bauordnung und im Zonenplan wurden vorgenommen, werden an dieser Stelle aber nicht einzeln aufgeführt.

Der Planungsbericht wurde entsprechend der Forderungen im Vorprüfungsbericht überarbeitet. Insbesondere das Kapitel «Mitwirkung» wurde grundlegend überarbeitet. Ebenso wurden die Aspekte «Lärm, Lärmschutz» und die Darlegung der Gründe für die Zonenplanänderungen ergänzt.

13. Öffentliche Auflage Einwendungsverfahren, Änderungen

13.1 Auflage

Die öffentliche Auflage wurde im Amtsblatt für den Kanton Schaffhausen Nr. 23 vom 10. Juni 2016 ausgeschrieben und erfolgte vom 10. Juni bis 11. Juli 2016.

13.2 Einwendungen

Innert Frist wurden von 15 Einwendern insgesamt 27 Anträge gestellt.

Davon betrafen zwei den Richtplan «Zentrumszone», sechs richteten sich gegen vorgeschlagene Umzonungen und die Abgrenzung bei der Ausscheidung der Gewässerräume. Weiter gingen einige Vorschläge für Vorschriften der Bauordnung ein. Eine Einwendung enthielt lediglich einen Hinweis, eine betraf die Änderung des Naturschutzinventars.

13.3 Behandlung der Einwendungen, Änderungen

Die Einwendungen wurden durch das Planungsreferat geprüft und mit Vorschlägen zu deren Behandlung an den Gemeinderat weitergeleitet. Zu den Einwendungen von Umweltverbänden wurde mit diesen eine Besprechung abgehalten.

Der Gemeinderat hiess einige Einwendungen ganz oder teilweise gut. Dies führte zu folgenden Änderungen:

- Erweiterung einer Quartierplanpflicht auf die angrenzenden Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 1105 sowie 1107.
- Partielle Anpassungen der Abgrenzung der Gewässerräume entlang des Rheins (siehe dazu den Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume).
- Entlassung eines Naturschutzobjekts aus dem Naturschutzinventar. Dies hat zur Folge, dass dieses im Zonenplan nicht als Orientierungsinhalt aufgeführt wird.
- Änderung der Bestimmungen zur Rheinfeldzone.
- Ergänzung von Art. 39 Abs. 3 BauO, dass die Grenzabstände nicht nur ungleich verteilt werden können, sondern unter Einhaltung von Art. 44 auch reduziert werden dürfen.
- Ergänzung der von der Regelbauweise im Rahmen von Quartierplänen maximal zulässigen Ausnützung mit dem Zusatz «bis».
- Ergänzung der zulässigen Reduktion der Grenzabstände auf 2.5 m in Art. 54 Abs. 2 mit «gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet» und «ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund».
- Anhebung der Baumassenziffer in der Arbeitszone 2 im Rahmen von Quartierplänen in Art. 69 Abs. 2 BauO von höchstens 15 m³/m² in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti».
- Anpassung Zonenplan bei der Arbeitszone 2 im Gebiet Rüüti (IVF Hartmann-Areal)
- Herausnahme der Rheinfeldzone aus dem Baugebiet und Zuordnung zum Nichtbaugebiet (Rheinfeldzone neu Art. 77 BauO).

13.4 Weitere Änderungen

Neben den Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens wurden die zwischenzeitlich rechtskräftigen Abgrenzungen zwischen Wald und Bauzone definitiv in den Zonenplanplan aufgenommen und die aus der Teilrevision resultierende, geringfügige Umzonung von Bahnareal in Industriezone zwischen Bahn und IVF-Hartmann als Arbeitszone in den neuen Zonenplan übernommen.

In der Bauordnung wurden nachstehende Änderungen vorgenommen:

- Art. 39 Abs. 1 (Streichung «Anhang 1»).
- Art. 46 (Streichung «Anhang 1»).

- Art. 79 Abs. 1 (Ergänzung Satz 2 «Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung»).
- Art. 79 Abs. 2 (Umformulierung Satz 2 «Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung»).
- Art. 86 (Streichung «siehe Anhang 1»).

Im Zonenplan wurden nachstehende Änderungen vorgenommen:

- Arbeitszone 2, überlagernde Zone «Gebiet Rüüti»
- Zentrumszone, überlagernde Zone «Bereich Hochhaus Bühler»
- Zentrumszone, überlagernde Zone «Bereich für Sonderbauten Zentrum»

14. Einwohnerrat, Änderungen

In der Einwohnerratssitzung vom 10. November 2016 hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat ohne vorgängige Eintretensdebatte eine Kommission beantragt. Der Einwohnerrat hat diesem Antrag einstimmig zugestimmt und eine Kommission für die Gesamtrevision von Zonenplan und Bauordnung bestimmt.

Die siebenköpfige Kommission setzte sich wie folgt zusammen: Dr. Urs Hinnen (ÖBS), Präsident, Dr. Daniel Borer (SP), Peter Gloor (SP), Thomas Theiler (CVP), Patrik Waibel (SVP), Arnold Isliker (SVP) und Markus Anderegg (FDP).

Als ihren Berater hat die Kommission Dipl. phil. II / SIA, Planer FSU Konradin Winzeler vom Planungsbüro Winzeler + Bühl, Raumplanung und Regionalentwicklung, Schaffhausen, beigezogen.

Einwohnerrätliche Kommission – 1. Lesung

Für die 1. Lesung hat die Kommission elf Sitzungen abgehalten. Am 19. Juli 2017 hat sie die 1. Lesung der Totalrevision Zonenplan und Bauordnung einstimmig als abgeschlossen anerkannt. Folgende materielle Änderungen hat die Kommission in der 1. Lesung vorgenommen:

a) Änderungen Zonenplan:

- Rabenfluhstrasse, Herausnahme von GB Nr. 1105 aus ZöBA und in W2
- Zentrumszone gemäss neuer Vorschlag (Plan gemäss K. Winzeler)
- ZUBA Quartier QP-Pflicht

b) Änderungen Bauordnung:

- Art. 1 Zweck lit. e «und Förderung» (Ergänzung)
- Art. 7 Titel «Baukommission» in «Gestaltungsbeirat» (Umformulierung)
- Art. 7 Abs. 1 Änderung zu «drei» externe Fachpersonen (Änderung)
- Art. 21 Abs. 1 lit. d «einheimischen» (Ergänzung)
- Art. 29 «als Aufenthaltsfläche» (Ergänzung)
- Art. 32 Titel: Technische Einrichtungen «zur Energiegewinnung» (Ergänzung)
- Art. 34 Abs. 6 «...Velos und Motorfahrräder in ausreichender Anzahl....Die Abstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen und haben die erforderlichen Abmessungen aufzuweisen.» (Ergänzung)
- Art. 46 «gemäss IVHB» (Herausnahme)
- Art. 49/50 Vorschriften Zentrumszone (neuer Artikel)
- Art. 80 «Höhere Häuser und Hochhäuser» (neuer Artikel)
- Art. 95 «Mehrwertabgabe» (neuer Artikel)

c) Änderungsvorschläge Bauordnung:

- Ziff. 5 Zweck lit. e Titel «Orientierungsinhalte» (Änderung)
- Art. 79 (Änderung/Ergänzung)
- Art. 83 «Naturobjekt übergeordnet» (Änderung)

d) Änderungen Gewässerräume:

- Änderungen gemäss GR Beschluss vom 21.02.2017

e) Änderungen Richtplan Zentrumszone:

- angepasste Richtplankarte gemäss neuer Vorschlag Zentrumszone

Einwohnerrätliche Kommission – 2. Lesung

Für die 2. Lesung hat die Kommission sieben Sitzungen abgehalten. Am 14. Mai 2018 hat sie die 2. Lesung der Totalrevision Zonenplan und Bauordnung als abgeschlossen anerkannt. Folgende Änderungen hat die Kommission in der 2. Lesung vorgenommen:

a) Änderungen Zonenplan:

- Herausnahme der Überlagerung Reservezone bei GB Nr. 3791
- GB Nrn. 1901, 1902, 1906 in W3 von W4
- Wegfall Sonderzone Ebni mit Überführung des Gebiets in die Zentrumszone
- Überlagerung eines Teilgebiets (Gebiet Ebni) auf GB Nrn. 830 und 857 mit Quartierplanpflicht
- Umzonung GB Nr. 73 von der Freihaltezone in die Arbeitszone 1
- Umzonung eines Teilgebiets auf GB Nr. 39 von ZöBA in Landwirtschaftszone als Kompensation für die Umzonung von GB Nrn. 73 und 3072
- Wegfall der Kompensationsfläche auf GB Nr. 131 (ZöBA zu LW) aufgrund der Kompensation auf GB Nr. 39
- Ausscheidung einer Teilfläche zu Wald auf GB Nr. 50 als Kompensation der Rodungsflächen auf GB Nrn. 9 und 10 (Ausbau Wasserreservoir, Rodungsgesuch)
- Ausscheidung von drei Teilflächen zu Strassenflächen auf GB Nrn. 9 und 10 (Ausbau Wasserreservoir, Rodungsgesuch)
- Wegfall Sonderzone Ebni (Art. 62 und 63) mit Überführung des Gebiets in die Zentrumszone
- Umzonung der Grundstücke GB Nrn. 3808 und 3807 von der Strassen- in die Zentrumszone (Trybol AG)

b) Änderungen Bauordnung:

- Wegfall Sonderzone Ebni (Art. 62 und 63) mit Überführung des Gebiets in die Zentrumszone
- Streichung Art. 81 Reservezone
- Art. 8 Abs. 5 «Das Baureferat bestimmt die Einreichungsform» (Änderung)
- Art. 11 Auskunfts- und Einsichtsrecht (Änderung Titel)
- Art. 25 Abs. 3b «in der Regel» (Ergänzung)
- Art. 72 Abs. 2 «Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr 20.00 m betragen.» (Ergänzung)

c) Änderungen Richtplan Zentrumszone:

- angepasste Richtplankarte und Text gemäss neuer Zentrumszone (Gebiet Ebni)

Entscheid Einwohnerrat

Am 5. Juli 2018 und am 23. August 2018 hat der Einwohnerrat die Beratung zur Bauordnung und Zonenplan sowie dem Richtplan «Zentrumszone» durchgeführt. Hierbei wurden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Änderungen Zonenplan:

- Umzonung GB Nr. 1873 von ZöBA in W2
- Umzonung GB Nr. 1131 von I3 in WA

b) Änderungen Bauordnung:

- Art. 7 Abs. 1 «...aus den Bereichen Architektur, Landschafts- und Umgebungsgestaltung sowie Ortsbild, angehören.» (Umformulierung)
- Art. 7 Abs. 2 «Der Gestaltungsbeirat prüft Quartierpläne und auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche.» (Umformulierung)
- Art. 17 Abs. 4 «Der Zonenplan gibt Hinweise zu Grundwasserschutzzonen, Wald, Hecken und Bäume.» (Umformulierung)
- Art. 92 neue Formulierung aufgrund des Erlasses zum Mehrwertausgleichsgesetz vom Kantonsrat

c) Entscheide:

Antrag 1: Dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018 wird zugestimmt. Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin. Der Antrag 1 wurde mit 17 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung der obligatorischen Volksabstimmung unterstellt.

Antrag 2: Der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018 wird zugestimmt. Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin. Der Antrag 2 wurde mit 17 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung der obligatorischen Volksabstimmung unterstellt.

Antrag 3: Der Ausscheidung der Gewässerräume in der Fassung vom 23. August 2018 wird zugestimmt. Der Antrag 3 wurde mit 18 : 0 Stimmen, einstimmig, nicht der obligatorischen Volksabstimmung unterstellt.

d) Beschlussfassung:

Für die Beschlussfassung hat der Gemeinderat folgende Anträge unterbreitet:

1. Dem totalrevidierten Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018 wird zugestimmt. Wird die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin. Dem Antrag wurde mit 15 : 3 Stimmen zugestimmt.
2. Der totalrevidierten Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018 wird zugestimmt. Wird der neue Zonenplan nicht rechtskräftig, fällt dieser Beschluss dahin. Dem Antrag wurde mit 16 : 2 Stimmen zugestimmt.
3. Der Ausscheidung der Gewässerräume in der Fassung vom 23. August 2018 wird zugestimmt. Dem Antrag wurde mit 18 : 0 Stimmen einstimmig zugestimmt.
4. Der Richtplan Zentrumszone in der Fassung vom 23. August 2018 wird genehmigt. Werden der neue Zonenplan oder die neue Bauordnung nicht rechtskräftig, fällt der Richtplan Zentrumszone dahin. Dem Antrag wurde mit 15 : 3 Stimmen zugestimmt.

15. Weiterer Planungsablauf

- Behandlung und Beschluss Einwohnerrat, allenfalls Volksabstimmung
- Öffentliche Auflage nach der Volksabstimmung
- Einreichen zur Genehmigung, allenfalls Rechtsmittelverfahren

Verzeichnis der Anhänge

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Siedlungskonzept der kantonalen Richtplanung (Vorlage Kantonsrat 2013)

Verzeichnis der Beilagen

Beilage 1: Zonenplan 2016 Baugebiet / Nichtbaugebiet – Übersicht der Änderungen

Beilage 2: Gegenüberstellung der gültigen Bauordnung mit dem Entwurf

Anhang 1: Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz (eines Gesetzestextes)
Art.	Artikel (eines Gesetzestextes)
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997
BauO	Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988
BfS	Bundesamt für Statistik
GB	Grundbuch
ha	Hektare
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen
KRP	Kantonale Richtplanung
MZ	Mischzonen
NHG-SH	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. 02.1968
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
vgl.	vergleiche
WZ	Wohnzonen
ZZ	Zentrumszone

2)

GEMEINDE
**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**
CH8112 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

**REVISION
DER NUTZUNGSPLANUNG 2016**

Zonenplan Gemeindegebiet
Massstab 1:5000
Beschluss Einwohnerrat

Einwendungsverfahren vom 10. Juni bis 10. Juli 2016
Genehmigt durch den Einwohnerrat am 23. August 2016
Die Einwohnerspräsidentin Die Aktivistin
.....
Sara Jucker Sandra Dine

Öffentliche Auflage vom bis

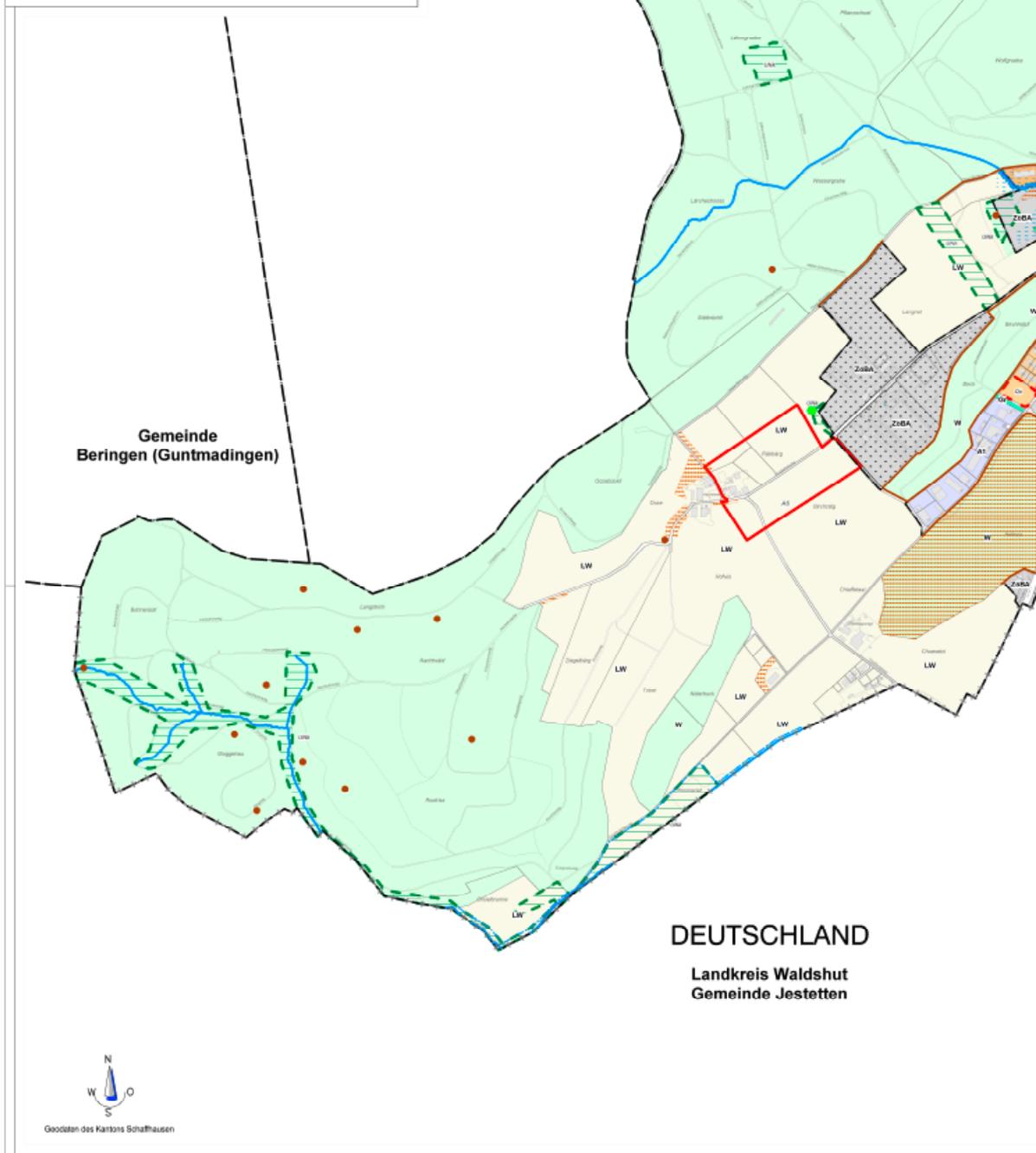
Genehmigt durch den Regierungsrat am

Der Staatschreiber
.....
Dr. rer. Stefan Bilger

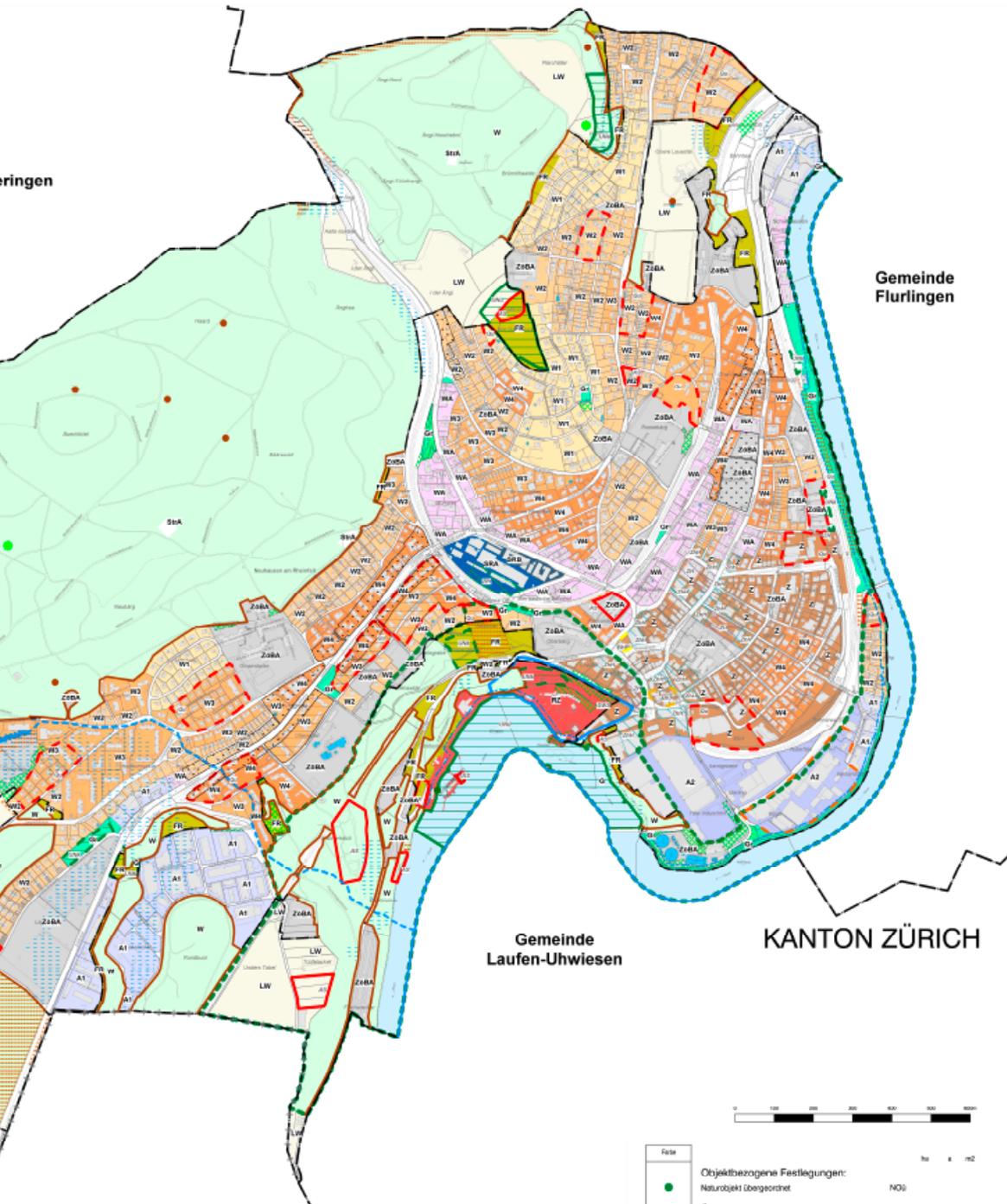
PLAN NR.
213242/1

Stint	Formal	Öic
14.05.16	08.02.16	LT

Wissler + Biss
Raumplanungsgesellschaft
Postfach 1000, 8000 Luzern
Wolfgang Witschi Partner AG
Raumplanung und Planung
8700 Schaffhausen / www.dwg.ch



bringen



Gemeinde Flurlingen

Gemeinde Laufen-Uhwiesen

KANTON ZÜRICH



Legende:

Farbe	Eingetragene Bezeichnung	to	a	nd
Grundnutzungszone des Baugebietes:				
[Orange]	Zentrumszone	Z		
[Light Orange]	Wohnzone 1	W1		
[Yellow-Orange]	Wohnzone 2	W2		
[Yellow]	Wohnzone 3	W3		
[Light Yellow]	Wohnzone 4	W4		
[Pink]	Wohn- und Arbeitszone	WA		
[Light Blue]	Sonderzone RhyTech-Quartier A	SRA		
[Dark Blue]	Sonderzone RhyTech-Quartier B	SRB		
[Purple]	Arbeitszone 1	A1		
[Light Purple]	Arbeitszone 2	A2		
[Grey]	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZdBA		
[White]	Total Bauzone			
[White]	Bahnzone	Bahn		
[White]	Strassenzone	Str		
[Green]	Grünzone	Gr		
[White]	Total Baugebiet			
Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes:				
[Light Green]	Landwirtschaftszone	LW		
[Yellow-Green]	Freizeitzone	FR		
[Green]	Rheinflutzone	RFZ		
[Dark Green]	Bahnruflzone	Bahn-A		
[Light Green]	Strassenruflzone	Str-A		
[White]	Schutzzone:			
[Blue]	Gewässer	G		
Linienbezogene Festlegungen:				
[Blue dashed]	Gewässerabstandslinie			
[Blue solid]	Flussbegrenzung			
[Blue solid]	Flussbegrenzung			
[Blue solid]	Flussbegrenzung			
[Blue solid]	Flussbegrenzung			

[Green dot]	Objektbezogene Festlegungen:	NO	NDZ
[Green dot]	Naturobjekt übergeordnet	NOU	
Überlagerte Zonen:			
[Green hatched]	Überlagerte Zone "Bereich für Hochhäuser"	ZH	
[Light Green hatched]	Überlagerte Zone für höhere Häuser	ZH1	
[Yellow hatched]	Überlagerte Zone für Hochhäuser	ZH	
[Orange hatched]	Bereich Industriepark Ost	BO	
[Red hatched]	Bereich Hochhaus Bühler	BB	
[Blue hatched]	Gebiet Rütli	GR1	
[Green hatched]	BLN-Gebiet	BLN	
[Light Green hatched]	Überlagerte Naturschutzzone kommunal	UNA	
[Yellow hatched]	Überlagerte Naturschutzzone übergeordnet	UNA	
[Red hatched]	Überlagerte archaische Schutzzone	AS	
[Blue hatched]	Quartierpflicht	Qu	
[Green hatched]	Grünflächenziffer	GrZ	
[Blue hatched]	Naturfahrerzone	NDZ	
[Blue hatched]	(siehe dazu Gefahrenkarte Neuhausen s. RH, gemäss RRB vom 22. August 2017)		
[Blue hatched]	Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe	Lh	
Orientierungsinhalte:			
[Blue hatched]	Quartierplan rechtskräftig		
[Blue hatched]	(siehe Neuhäuser Rechtsbuch (NRB))		
[Blue hatched]	Quartierplan		
[Blue hatched]	(siehe Bauleitpläne und Quartierpläne der Gemeinde Neuhausen s. RH)		
[Blue hatched]	Grundwassererschützung	GWS	
[Blue hatched]	(siehe Schutzvorschriften (mit zugehörige Pläne))		
[Green hatched]	Wald	W	
[Green hatched]	Städtische Waldgrenze		
[Green hatched]	(siehe Bauleitpläne, angelehnt an Gemeinde Neuhausen s. RH)		
[Green hatched]	Hocher Feldgehölz	HFG	
[Green hatched]	Einzelbäume		
[Green hatched]	(siehe Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen s. RH)		
[Green hatched]	Naturdenkmäler		
[Green hatched]	(siehe Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen s. RH)		
Hinweise und Informationen:			
[Blue dashed]	Gemeindegrenze		
[Blue dashed]	Baugebietsgrenze		
[Blue dashed]	Landesgrenze		
[Blue dashed]	Bachverlauf offen		
[Blue dashed]	Bachverlauf eingedigt		

3)

GEMEINDE
NEUHAUSEN AM RHEINFALL
 CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
 www.neuhausen.ch



REVISION DER NUTZUNGSPLANUNG 2016

Zonenplan Zentrum

Massstab 1:2000
Beschluss Einwohnerrat

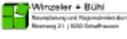
Einwendungsverfahren vom 10. Juni bis 10. Juli 2016
 Genehmigt durch den Einwohnerrat am 23. August 2018
 Die Einwohnerratspräsidentin Die Aktuarin
 Sara Jucker Sandra Ehrat

Öffentliche Auflage vom bis
 Genehmigt durch den Regierungsrat am
 Der Staatschreiber

Dr. iur. Stefan Bliger

PLAN NR.
213242/2

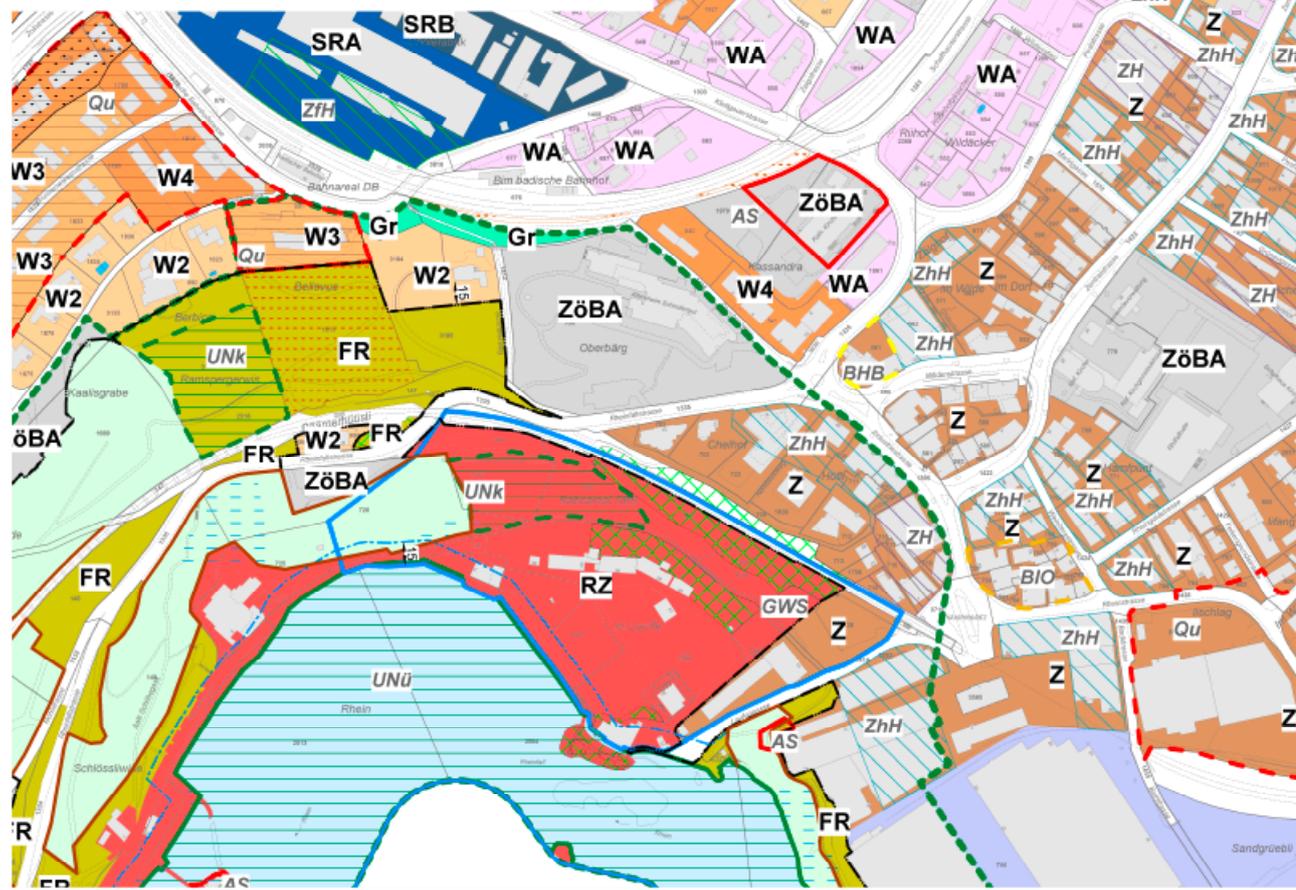
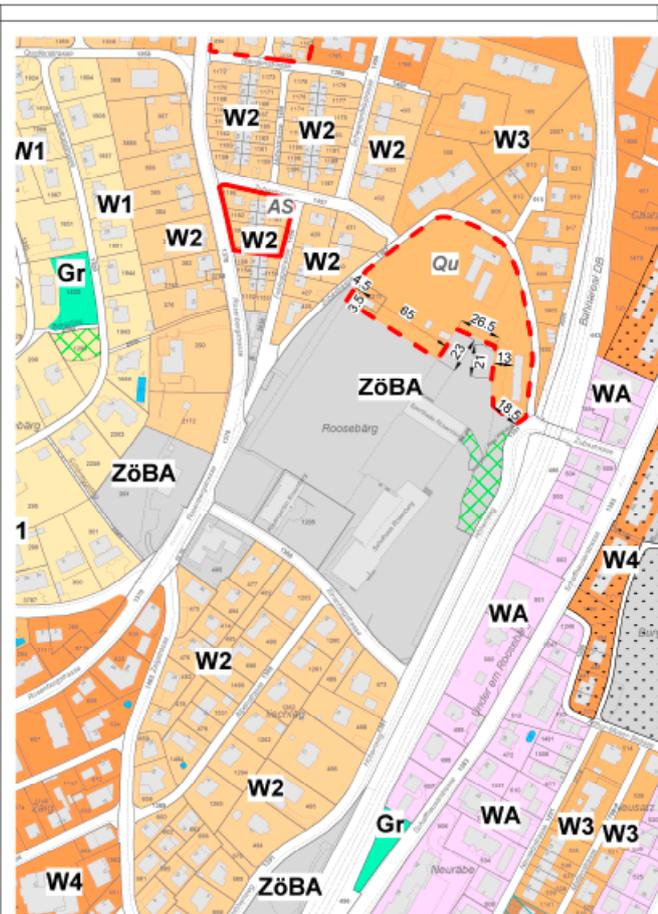
Statid 14.05.18
Formalt 60/94
Gdz. LH

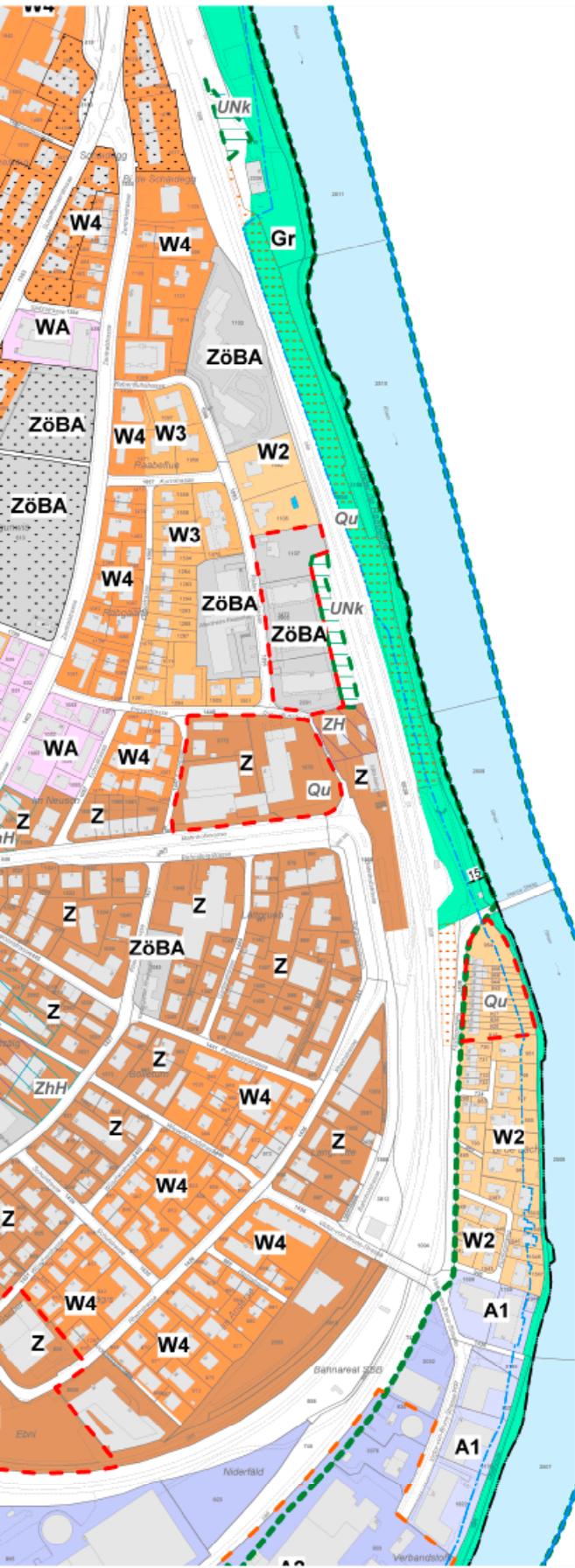


Witzeler + Böhli
Raumplanung und Raumveränderung
Bühlerstrasse 21 | 4002 Basel-Stadt



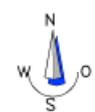
Birgitte Witzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer
6200 Schaffhausen | www.birgitte.ch





Legende:

Farbe	Empfindlichkeitsstufen			Grundnutzungen des Baugebietes:	ha	a	m ²
	I	III	IV				
[Orange]			X	Zentrumszone	Z		
[Light Orange]	X			Wohnzone 1	W1		
[Yellow-Orange]	X			Wohnzone 2	W2		
[Orange]	X			Wohnzone 3	W3		
[Dark Orange]	X			Wohnzone 4	W4		
[Pink]		X		Wohn- und Arbeitszone	WA		
[Dark Blue]		X		Sonderzone RhyTech-Quartier A	SRA		
[Medium Blue]		X		Sonderzone RhyTech-Quartier B	SRB		
[Light Blue]			X	Arbeitszone 1	A1		
[Dark Blue]			X	Arbeitszone 2	A2		
[Grey]		X		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA		
[White]				Total Bauzone			
[White]				Bahnzone	Bahn		
[White]				Strassenzone	Str		
[Green]				Grünzone	Gr		
[White]				Total Baugebiet			
[White]		X		Grundnutzungen des Nichtbaugebietes:			
[Yellow]		X		Landwirtschaftszone	LW		
[Red]		X		Freihaltezone	FR		
[White]				Rheinflurzone	RZ		
[White]				Bahnareal	BahnA		
[White]				Strassenareal	StrA		
[Light Blue]				Schutzonen:			
[Light Blue]				Gewässer	G		
[Blue Dashed Line]				Linienbezogene Festlegungen:			
[Blue Dashed Line]				Gewässerabstandslinie (massgebend sind die Originalpläne zur Ausscheidung der Gewässertüme 1:2000)			
[Green Dot]				Objektbezogene Festlegungen:			
[Green Dot]				Naturobjekt übergeordnet	NOü		
[Green Dotted]				Überlagernde Zonen:		ha	a
[Green Dotted]				Überlagernde Zone "Bereich für Hochhäuser"	ZIH		
[Green Dotted]				Überlagernde Zone für höhere Häuser	ZH		
[Green Dotted]				Überlagernde Zone für Hochhäuser	ZH		
[Green Dotted]				Bereich Industrieplatz Ost	BIO		
[Green Dotted]				Bereich Hochhaus Bühler	BHB		
[Green Dotted]				Gebiet Rüti	GRü		
[Green Dotted]				BLN-Gebiet	BLN		
[Green Dotted]				Überlagernde Naturschutzzone kommunal	UNk		
[Green Dotted]				Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü		
[Green Dotted]				Überlagernde archäologische Schutzzone	AS		
[Green Dotted]				Quartierplangflicht	Qu		
[Green Dotted]				Grünflächenziffer	Gfz		
[Green Dotted]				Naturgefahrenzonen (siehe dazu Gefahrenkarte Neuhausen a. Rh. gemäss RRB vom 22. August 2017)	NGZ		
[Green Dotted]				Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe	Läh		
[Blue Box]				Orientierungsinhalte:			
[Blue Box]				Quartierplan rechtsgültig (siehe Neuhauser Rechtsbuch NRB)			
[Blue Box]				Baulinien (siehe Baulinienpläne und Quartierpläne der Gemeinde Neuhausen a. Rh.)			
[Green Box]				Grundwasserschutzzone (siehe Schutzzoneregiment inkl. zugehörige Pläne)	GWS		
[Green Box]				Wald	W		
[Green Box]				Statische Waldgrenze (siehe Waldfeststellungspläne der Gemeinde Neuhausen a. Rh.)			
[Green Box]				Hooker Feldgehölz	HFg		
[Green Box]				Einzelbäume (siehe Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen a. Rh.)			
[Green Box]				Naturobjekte (siehe Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen a. Rh.)			
[Black Box]				Hinweise und Informationen:			
[Black Box]				Gemeindegrenze			
[Black Box]				Baugebietsgrenze			
[Black Box]				Landesgrenze			
[Blue Box]				Bachverlauf offen			
[Blue Box]				Bachverlauf eingedolt			



Geodaten des Kantons Schaffhausen

5) Synopse: Gegenüberstellung der bestehenden Bauordnung mit dem Entwurf der Bauordnung (Stand: 23. August 2018)

Inhaltsverzeichnis	Inhaltsverzeichnis
<p>Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (NRB 700.100) vom 1. September 1988</p> <p><i>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt, aufgrund des</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) - Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 - Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911 - Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980 - Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 <p><i>die folgende Bauordnung:</i></p>	<p>Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (Entwurf vom 14. Mai 2018, Vorlage Einwohnerrat)</p> <p>vom</p> <p><i>Der Einwohnerrat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 sowie in Ausführung der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>
<p>Ihr Ziel ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine zweckmässige Nutzung des Bodens - eine geordnete Besiedlung - eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde - der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes - die rationelle Erschliessung des Baulandes - die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner. 	<p>I Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Art. 1 Zweck Die Bauordnung bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Art. 1 ¹Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p> <p>²Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauordnung mit dem Zonenplan - die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen - Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes - übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes 	<p>Art. 2 Rechtsquellen Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p>
<p>Art. 26 Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauordnungen mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen - Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien - Quartierpläne 	
<p>Art. 3 ¹Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. ²Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.</p>	<p>Art. 3 Geltungsbereich Die Bauordnung findet auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall 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>Art. 67 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.</p>	<p>Art. 4 Baubewilligungsverfahren Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes¹ sowie dieser Bauordnung.</p>
<p>Art. 28 Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.</p>	<p>Art. 5 Zuständigkeit Einwohnerrat Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass des Zonenplans. Er genehmigt die Richtpläne gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. e.</p>
<p>Art. 71 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften (...).</p>	<p>Art. 6 Zuständigkeit Gemeinderat ¹Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Baulinienplänen; b) Quartierplänen; c) Landumlegungsplänen; d) Strassenrichtplänen; e) übrigen Richtplänen; f) Schutzverfügungen gemäss dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz²; g) kleinen Änderungen des Zonenplanes gemäss dem Baugesetz¹.

	<p>²Dem 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>Art. 7 Gestaltungsbeirat ¹Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, dem zwei Gemeinderatsmitglieder sowie drei externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschafts- und Umgebungsgestaltung sowie Ortsbild angehören. ²Der Gestaltungsbeirat prüft Quartierpläne und auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche.</p>
	<p>Art. 8 Erfordernis Baubewilligung ¹Einer Baubewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen, auf welche die im Ingress dieser Bauordnung erwähnten Vorschriften Bezug nehmen. ²Dies gilt für alle Massnahmen, durch die öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 m³ 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 m² 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 0.40 m² beträgt; m) bauliche Veränderungen oder Sanierungen, die feuerpolizeiliche Massnahmen auslösen können. <p>³Ist ein Objekt gemäss Art. 82 betroffen, sind ausserdem bewilligungspflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>⁴Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit dem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat. ⁵Alle Baugesuche sind unter Beilage der gemäss dem Baugesetz¹ erforderlichen Unterlagen beim Baureferat zuhanden des Gemeinderats einzureichen. Das Baureferat bestimmt die Einreichungsform.</p>

<p>Art. 5 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>Art. 9 Gesuche für Ausnahmegewilligungen Gesuche um Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Sinne des Baugesetzes¹ sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement des Kantons Schaffhausen weiter.</p>
<p>Art. 2 ¹Jede 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>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.</p>
<p>Art. 6 ¹Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen. ²Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Art. 11 Auskunfts- und Einsichtsrecht ¹Sämtliche 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. ²Pläne 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>Art. 7 ¹Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. ²Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten. ³Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.</p>	<p>Art. 12 Rechtsmittel ¹Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. ²Wer 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. ³Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz)³.</p>
<p>Art. 70 Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Errichtung des Schnurgerüstes b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde c) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage d) die Vollendung des Rohbaus e) die Bezugsbereitschaft f) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes. 	<p>Art. 13 Baukontrollen Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich anzumelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) der Baubeginn; b) die Errichtung des Schnurgerüstes; 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.
<p>Art. 8 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.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>II. Planungsinstrumente Art. 16 Kommunale Planung ¹Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss erlässt neben dieser Bauordnung insbesondere folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Zonenplan; b) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen; c) Baulinien- und Quartierpläne sowie Richtpläne nach Massgabe des Baugesetzes. <p>²Richtpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.</p>
	<p>Art. 17 Zonenplan ¹Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest. ²Den Nutzungszonen werden gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes⁵ Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. ³Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen. ⁴Der Zonenplan gibt Hinweise zu Grundwasserschutzzonen, Wald, Hecken und Bäume.</p>

	<p>⁵Das Verfahren für wesentliche Änderungen oder Ergänzungen des Zonenplans richtet sich nach dem Baugesetz¹.</p> <p>⁶Kleine 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>⁷Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bauordnung. Es ist beim Baureferat einsehbar.</p>
<p>Art. 59</p> <p>¹Als 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>²Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.</p> <p>³Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.</p> <p>⁴Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.</p>	<p>Art. 18 Richtplanung</p> <p>¹Als 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>²Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.</p> <p>³Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Sie haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.</p> <p>⁴Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.</p> <p>⁵Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen und die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben in der Zentrumszone erlässt der Gemeinderat einen Richtplan Zentrumszone.</p>
---	<p>Art. 19 Baulinien</p> <p>Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung.</p>
<p>Art. 61</p> <p>¹Der 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>²Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen.</p> <p>³Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.</p> <p>Art. 62</p> <p>¹Quartierpläne 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>²Weist 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>Art. 20 Quartierpläne</p> <p>Der Gemeinderat erlässt im Rahmen des Baugesetzes¹ die erforderlichen Quartierpläne.</p>
<p>Art. 63</p> <p>Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnützungsziffern erhöht werden, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird. 	<p>Art. 21 Qualitätskriterien</p> <p>¹Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>²In 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>Art. 22 Nutzungsvorgaben</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>III. Bauvorschriften</p> <p>A) Allgemeine Bauvorschriften</p> <p>Art. 23 Definitionen und Messweisen Die in dieser Bauordnung und Quartierplänen verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.</p>
<p>Art. 2</p> <p>²Die 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>Art. 24 Stand der Technik, technische Normen und Richtlinien</p> <p>¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen, namentlich bezüglich Licht und Energienutzung, entsprechen.</p> <p>²Die 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 Kantonaler 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>Art. 17</p> <p>¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes über die Bauten.</p> <p>²Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.</p>	
<p>Art. 9</p> <p>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>Art. 11</p> <p>³Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.</p>	<p>Art. 25 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds</p> <p>¹Bauten, 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>²Bei Neubauten sowie bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.</p> <p>³Dachaufbauten haben sich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen, wobei</p> <p>a) deren Ansatzpunkte an das Hauptdach gegenüber dem First des Hauptdachs einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten haben,</p> <p>b) sie in der Regel gegenüber den seitlichen Dachrändern einen Abstand von mindestens 1.00 m aufzuweisen haben und</p> <p>c) ihre Breite bei denkmalgeschützten Bauten insgesamt höchstens $\frac{1}{3}$, bei den übrigen Bauten höchstens $\frac{1}{2}$ der darunterliegenden Fassade messen darf.</p> <p>⁴In Wohnzonen dürfen Steildächer höchstens eine Neigung von 35° aufweisen.</p>
	<p>Art. 26 Erhöhte Anforderungen</p> <p>¹In 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 Baugesetz¹ erlassen kann:</p> <p>a) bei Bauten, die das Orts- oder Landschaftsbild prägen;</p> <p>b) bei Bauten innerhalb der BLN-Gebiete⁴ 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>²Wo 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>Art. 27 Unverschmutztes Abwasser und Bodenversiegelung</p> <p>¹Unverschmutztes Abwasser ist, falls möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.</p> <p>²Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</p>
<p>Art. 13</p> <p>¹Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.</p> <p>²Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.</p>	<p>Art. 28 Unterhalt</p> <p>¹Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.</p> <p>²Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.</p>

---	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. 14 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.	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. 15 Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.	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 ¹ 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. ² Wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen eine Bewilligung erfordern, erfolgt diese gebührenfrei.
Art. 25 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.	Art. 33 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze sowie Grün- und Ruheflächen in angemessenem Umfang anzulegen, in ihrer Zweckbestimmung zu erhalten und sachgemäss zu unterhalten. ² Wo das Anlegen von Kinderspielplätzen erforderlich, jedoch unzumutbar ist, ist durch Einkauf in öffentliche oder private Anlagen Ersatz zu schaffen.
Art. 24 ¹ Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenutzer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen. ² 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. ³ Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).	Art. 34 Abstellplätze ¹ 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). ² In Gebieten, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, kann der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge angemessen reduzieren. ³ Vor jeder Garage ist ein Vorplatz so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann. ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 70 % der Abstellplätze in Gebäuden zu realisieren. Mindestens 10 % der Abstellplätze sind für Besucherinnen und Besucher vorzusehen. ⁵ 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 Baugrundstückes 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. ⁶ 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. ⁷ 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 ⁸ .
Art. 22 ¹ Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt. ⁵ 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.	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 Quartierplangebietes mittels Übertragung eines Anteils an der Ausnützung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.
Art. 4 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.	Art. 37 Altrechtliche Bauten Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

<p>Art. 64 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>Art. 65 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>Art. 66 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>Art. 38 Erschliessung und Beiträge ¹Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung zum Baugesetz¹³ erschlossen ist und, wo notwendig, ein Quartierplan besteht (Art. 83).</p> <p>²Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.</p> <p>³Die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes¹ sowie nach der gestützt darauf erlassenen Beitragsverordnung über Grundeigentümerbeiträge¹⁴.</p>
<p>Art. 18 ¹Der 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.</p> <p>²Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.</p> <p>⁶Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.</p>	<p>B) Stellung der Bauten Art. 39 Grenzabstand 1. Allgemeines ¹Die Messweise des Grenzabstands richtet sich nach der IVHB. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes¹ und des Strassengesetzes⁶.</p> <p>²Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.</p> <p>³Bei 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>Art. 40 2. Ausnahmen a) Bauten am Hang ¹An Süd-, West- und Osthängen, deren Neigung 10 % oder mehr beträgt, kann der bergseitige Grenzabstand reduziert werden.</p> <p>²Die prozentuale Reduktion des Grenzabstands darf gleich viel betragen wie die in Prozenten ausgedrückte Hangneigung, höchstens jedoch 30 %.</p> <p>³Für 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.</p>
<p>Art. 20 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 m² ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbebezwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.</p>	<p>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 Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.</p>
<p>Art. 21a 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.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 21b Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.</p>	<p>Art. 43 d) Anlagen und Abstellplätze ¹Zufahrten 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.</p> <p>²Personenwagen-Abstellplätze dürfen auf einer Länge von maximal 6.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.</p>
<p>Art. 18 ³Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>⁴Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.</p> <p>⁵Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.</p> <p>⁷Steht 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.</p>	<p>Art. 44 Gebäudeabstand Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge.</p>

<p>Art. 22</p> <p>¹Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p>²Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.</p> <p>³Als 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 m² 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 m² 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>⁴Die 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>C) Baudichte und Gebäudehöhe</p> <p>Art. 45 Baudichte a) Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszone</p> <p>¹Die Baudichte wird in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone durch eine Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p>²Die 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 m² erhöht werden.</p>
<p>---</p>	<p>Art. 46 b) Arbeitszonen Die Baudichte wird in den Arbeitszonen durch die Baumassenziffer festgelegt.</p>
<p>---</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 23</p> <p>¹In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00m Höhe gemessen. Massgebend ist die Geschosshöhe auf der Talseite der Bauten.</p> <p>²Untergeschosse, 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.</p> <p>³Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>⁴Eingeschossige 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.</p> <p>⁵In 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.</p> <p>⁶Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.</p>	<p>Art. 48 Geschosshöhe</p> <p>¹In 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.</p> <p>²An Hanglagen muss das Attikageschoss auf der Talseite gegenüber der darunterliegenden Fassade um die Höhe des Attikageschosses, mindestens aber um 3.00 m, zurückversetzt sein.</p> <p>³In den Arbeitszonen wird die Höhe der Gebäude in Metern anhand der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe des Gebäudes gemessen.</p> <p>⁴Bei gestaffelten Bauten ist die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.</p>

<p>Art. 29</p> <p>¹Die 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>²Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.</p> <p>³Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.</p> <p>⁴Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p> <p>⁵Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.</p>	<p>IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften</p> <p>1. Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)</p> <p>A) Zentrumszone</p> <p>Art. 49 Grundsatz</p> <p>¹Die Zentrumszone umfasst das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind.</p> <p>²Die 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>Art. 30</p> <p>¹Zur 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>²Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.</p> <p>Art. 31</p> <p>¹Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnützungsziffer um 0.4 erhöht werden.</p> <p>Art. 32</p> <p>¹In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.</p> <p>²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Art. 33</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</p>	<p>Art. 50 Besondere Vorschriften</p> <p>¹In 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>²Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Einhaltung von Art. 21 eine Gesamthöhe von höchstens 22.00 m und maximal 6 Vollgeschosse bewilligt werden.</p>
<p>²Zur 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>Art. 38</p> <p>Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.</p>	<p>B) Wohnzonen</p> <p>Art. 51 Grundsatz</p> <p>Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebiets.</p>
<p>Art. 39</p> <p>¹In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.4 in der Wohnzone I - 0.5 in der Wohnzone II - 0.6 in der Wohnzone III - 0.8 in der Wohnzone IV <p>²Im 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>Art. 52 Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer</p> <p>¹In den einzelnen Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>²Im 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>³Im 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>Art. 40</p> <p>¹In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV <p>²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosszahlen 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>Art. 53 b) Geschosszahlen</p> <p>¹In den einzelnen Wohnzonen sind höchstens zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 2 Vollgeschosse in der Wohnzone 1 und 2; b) 3 Vollgeschosse in der Wohnzone 3; c) 4 Vollgeschosse in der Wohnzone 4. <p>²Gilt eine Grünflächenziffer, so können die höchstens zulässigen Geschosszahlen um ein Geschoss erhöht werden.</p> <p>³Die 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.</p>

<p>Art. 41</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen: - 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten. - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.</p> <p>²Zur 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>Art. 54 c) Grenzabstand</p> <p>¹Der 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>²Zur 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>Art. 42</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>Art. 55 d) gewerbliche Betriebe</p> <p>¹In 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>²In 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>Art. 34</p> <p>¹In 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>²Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>	<p>C) Wohn- und Arbeitszone</p> <p>Art. 56 Grundsatz</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>Art. 35</p> <p>¹Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnutzungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnutzungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.</p>	<p>Art. 57 Besondere Vorschriften</p> <p>¹Mit Ausnahme von Art. 55 dieser Bauordnung gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.</p>
<p>Art. 36</p> <p>¹In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.</p> <p>²Zur 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>Art. 37</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen: - 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.</p> <p>²Zur 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>Art. 33 a Sonderzonen Rhytech-Quartier, 1. Grundsatz</p> <p>¹Die 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>²Die 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>³Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG¹ 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>⁴Die 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"> - Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe - Gestaltung und Materialisierung 	<p>D) Sonderzonen RhyTech-Quartier</p> <p>Art. 58 Grundsatz</p> <p>¹Die 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>²Die 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>³Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG¹ 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>⁴Die 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"> a) Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe; b) Gestaltung und Materialisierung;

<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsart und Anordnung - Aussen- und Freiraumgestaltung - Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung - Verkehrserschliessung und Parkierung - Ver- und Entsorgung - Energieeffizienz und Nachhaltigkeit - Umweltaspekte - erhaltenswerte und schützenswerte Bauten 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Art. 33 b 2. Besondere Vorschriften a) Zulässige Baudichte ¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:</p> <p>a) 19'500 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier A; b) 9'000 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>²Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen 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 38'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A; b) bis auf 18'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>³Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.</p> <p>⁴Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p> <p>⁵In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m² Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.</p> <p>⁶Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m² öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.</p>	<p>Besondere Vorschriften Art. 59 a) Zulässige Baudichte ¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:</p> <p>a) 19'500 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier A; b) 9'000 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>²Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen 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 38'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A; b) bis auf 18'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>³Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.</p> <p>⁴Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p> <p>⁵In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m² Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.</p> <p>⁶Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m² öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.</p>
<p>Art. 33 c b) Zulässige Fassadenhöhen ¹In 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>²Die 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; 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».</p> <p>³In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.</p>	<p>Art. 60 b) Zulässige Fassadenhöhen ¹In 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>²Die 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; 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».</p> <p>³In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.</p>
<p>Art. 33 d c) Grenzabstand Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.</p>	<p>Art. 61 c) Grenzabstand Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.</p>
<p>Art. 43 ¹In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.</p> <p>²Es 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>E) Arbeitszonen a) Arbeitszone 1 Art. 62 Grundsatz ¹In der Arbeitszone 1 sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinindustrielle Betriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.</p> <p>²Es 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>Art. 63 Besondere Bestimmungen a) Baumassenziffer ¹Die Baumassenziffer beträgt höchstens 4.00 m³/m².</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m³/m² erhöht werden.</p>
<p>Art. 44 ¹In den Gewerbebezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18.00 m in der Gewerbezone I - 15.00 m in der Gewerbezone II <p>²Die 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>Art. 64 b) Gesamthöhe ¹Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.</p> <p>²Im 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>Art. 45 ¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen. ²Zur 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. ³Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>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.</p>
<p>Art. 46 ¹Die 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>²Es 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) Arbeitszone 2 Art. 66 Grundsatz ¹Die Arbeitszone 2 ist für Bauten von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen.</p> <p>²Es 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>³Verkehrintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport sind nur in den dafür vorgesehenen Eignungsgebieten gemäss Richtplanung zugelassen.</p>
---	<p>Art. 67 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer ¹Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m³/m².</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m³/m² erhöht werden.</p>
<p>Art. 47 ¹In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, in keinem Bereich mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20.00 m in den Industriezonen I und II - 15.00 m in der Industriezone III und IV <p>²In 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>³Die 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>Art. 68 b) Gesamthöhe ¹Die Gesamthöhe darf höchstens 30.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.</p> <p>²Im 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>Art. 48 ¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II - 4.00 m in der Industriezone III und IV. <p>²Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 69 c) Grenzabstand ¹Der Grenzabstand beträgt 4.00 m.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.</p>
<p>Art. 49 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>F) Weitere Bauzonen Art. 70 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹Zonenzweck und Nutzung richten sich nach dem übergeordneten Recht.</p> <p>²Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr 20.00 m betragen.</p>

	<p>Art. 71 Bahn- und Strassenzone ¹Die Bahn- und Strassenzonen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.</p> <p>²Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.</p>
	<p>Art. 72 Grünzone ¹Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebiets und der Bewahrung wertvoller Grünflächen und Uferpartien vor der Überbauung.</p> <p>²Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.</p> <p>³Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.</p>
	<p>2. Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets) Art. 73 Landwirtschaftszone ¹Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes⁹.</p> <p>²Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone 2. Die Wohnbauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>³Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften der Arbeitszone 1.</p> <p>⁴Silos dürfen höchstens 24.00 m hoch sein.</p>
<p>Art. 52 ¹In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.</p> <p>²Im Bereich des Rheinflallbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine ein-wandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.</p>	<p>Art. 74 Freihaltezone In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.</p>
	<p>Art. 75 Rheinflallzone In der Rheinflallzone 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 Rheinflall als Naturdenkmal zu bewahren ist.</p>
---	<p>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.</p>
<p>Art. 51 Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten.</p>	<p>3. Schutzzonen Art. 77 Gewässer und Gewässerräume ¹Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p>²Die 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.</p> <p>³Die 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.</p> <p>⁴Eine 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.</p> <p>⁵Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², 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>4. Überlagernde Zonen</p> <p>Art. 78 Höhere Häuser und Hochhäuser</p> <p>¹Höhere Häuser und Hochhäuser sind nur in den überlagernden Zonen für höhere Häuser und für Hochhäuser sowie in Sonderzonen zulässig.</p> <p>²Innerhalb 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>³Innerhalb 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.</p> <p>⁴Höhere 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>⁵Höhere 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>⁶Keine 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>⁷Weist 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>Art. 79 BLN-Gebiet</p> <p>Bauten und Anlagen haben den Schutzziele der BLN-Gebiete⁴ Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.</p>
<p>Art. 54</p> <p>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>Art. 80 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet / Naturobjekt übergeordnet</p> <p>¹Die 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.</p> <p>²Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar¹⁰ gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen² enthalten.</p> <p>³Die 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>Art. 10</p> <p>¹Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. (...)</p> <p>²Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.</p> <p>Art. 11</p> <p>²Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. (...)</p> <p>Art. 12</p> <p>¹Von 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>Art. 10</p> <p>¹(...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p>	<p>Art. 81 Besondere Schutzmassnahmen für schützenswerte Bauten</p> <p>¹Der Gemeinderat stellt, gestützt auf das Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfl, landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Naturobjekte, Stätten, Bauten oder Bauteile durch Schutzvereinbarungen oder Schutzverfügungen unter Schutz.</p> <p>²Die 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>³Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.</p> <p>⁴Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁵Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>

<p>Art. 11 ²(...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p>	
<p>Art. 12 ²Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.</p>	
<p>Art. 55 Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.</p>	<p>Art. 82 Überlagernde archäologische Schutzzonen ¹Die 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. ²Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen innerhalb von archäologischen Schutzzonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden. ³Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes².</p>
<p>Art. 57 In Quartierplangebiet ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p>	<p>Art. 83 Quartierplanpflicht In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.</p>
	<p>Art. 84 Grünflächenziffer ¹Die Grünflächenziffer bestimmt sich gemäss IVHB. ²Die Grünflächenziffer beträgt in den bezeichneten Wohnzonen 0.6.</p>
<p>---</p>	<p>Art. 85 Naturgefahrenzonen ¹Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. ²Die 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. ³Die 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. ⁴Die 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. ⁵Innerhalb 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. ⁶Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte. ⁷Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p>
<p>Art. 58 Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>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 Schutzzonenreglements¹².</p>
<p>Art. 53 Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements.</p>	<p>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)⁷. Der Eintrag im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.</p>
<p>Art. 11 ¹Der Baumbestand im Baugebiet ist wenn immer möglich zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen. Art. 56 Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.</p>	<p>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.</p>

<p>Art. 27</p>	<p>6. Empfindlichkeitsstufen Art. 89 Zuweisung zu den Zonen ¹Die Empfindlichkeitsstufen werden den Zonen wie folgt zugeordnet:</p>																																																																						
<p>¹Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <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>²Die 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" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>Bezeichnung</i></th> <th style="text-align: left;"><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>²Mit 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>Art. 71 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.</p>	<p>V. Schluss- und Übergangsbestimmungen Art. 90 Vollzug ¹Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften. ²Das Baureferat überwacht den Vollzug der Bauordnung und der übrigen Normen, soweit keine andere Behörde zuständig ist.</p>																																																																						
<p>Art. 72 Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.</p>	<p>Art. 91 Sanktionen Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes¹ bestraft.</p>																																																																						
<p>---</p>	<p>Art. 92 Kommunal Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag ¹Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 20 %. ²Der Gemeinderat kann die Mehrwertabgabe mittels eines städtebaulichen Vertrags festlegen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil entsteht.</p>																																																																						
<p>---</p>	<p>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.</p>																																																																						
<p>Art. 73 ¹Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ²Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.</p>	<p>Art. 94 Inkrafttreten Die Bauordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.</p>																																																																						

[Hier nicht aufgeführt]	<ol style="list-style-type: none"> 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 ...
-------------------------	---

6) Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 23. August 2018

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	86
Art. 1	Zweck	86
Art. 2	Rechtsquellen	86
Art. 3	Geltungsbereich	86
Art. 4	Baubewilligungsverfahren	86
Art. 5	Zuständigkeit Einwohnerrat	86
Art. 6	Zuständigkeit Gemeinderat	87
Art. 7	Gestaltungsbeirat	87
Art. 8	Erfordernis Baubewilligung	87
Art. 9	Gesuche für Ausnahmbewilligungen	88
Art. 10	Bedingungen und Auflagen	88
Art. 11	Auskunfts- und Einsichtsrecht	88
Art. 12	Rechtsmittel	88
Art. 13	Baukontrollen	89
Art. 14	Baubeschränkung und Entschädigung	89
Art. 15	Parzellierungen	89
II.	Planungsinstrumente	89
Art. 16	Kommunale Planung	89
Art. 17	Zonenplan	89
Art. 18	Richtplanung	90
Art. 19	Baulinien	90
Art. 20	Quartierpläne	90
Art. 21	Qualitätskriterien	90
Art. 22	Nutzungsvorgaben	90
III.	Bauvorschriften	91
A)	Allgemeine Bauvorschriften	91
Art. 25	Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	91
Art. 26	Erhöhte Anforderungen	91
Art. 27	Unverschmutztes Abwasser und Bodenversiegelung	92
Art. 28	Unterhalt	92
Art. 29	Dachbegrünung	92
Art. 30	Terrainveränderungen	92
Art. 31	Lager- und Ablagerungsplätze	92
Art. 32	Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung	92

Art. 33	Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen	92
Art. 34	Abstellplätze	92
Art. 35	Entsorgungsplatz	93
Art. 36	Nutzungsziffern und Nutzungstransfer	93
Art. 37	Altrechtliche Bauten	93
Art. 38	Erschliessung und Beiträge	93
B)	Stellung der Bauten	94
Art. 39	Grenzabstand 1. Allgemeines	94
Art. 40	2. Ausnahmen a) Bauten am Hang	94
Art. 41	b) An- und Kleinbauten	94
Art. 42	c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	94
Art. 43	d) Anlagen und Abstellplätze	94
Art. 44	Gebäudeabstand	94
C)	Baudichte und Gebäudehöhe	94
Art. 45	Baudichte a) Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszone	94
Art. 46	b) Arbeitszonen	95
Art. 47	c) Nutzung von Dach- und Untergeschossen in Altbauten	95
Art. 48	Geschosszahl	95
IV.	Zonen- und Nutzungsvorschriften	95
1.	Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)	95
A)	Zentrumszone	95
Art. 49	Grundsatz	95
Art. 50	Besondere Vorschriften	95
B)	Wohnzonen	96
Art. 51	Grundsatz	96
Art. 52	Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer	96
Art. 53	b) Geschosszahlen	96
Art. 54	c) Grenzabstand	96
Art. 55	d) gewerbliche Betriebe	96
C)	Wohn- und Arbeitszone	97
Art. 56	Grundsatz	97
Art. 57	Besondere Vorschriften	97
D)	Sonderzonen RhyTech-Quartier	97
Art. 58	Grundsatz	97
	Besondere Vorschriften	97
Art. 59	a) Zulässige Baudichte	97
Art. 60	b) Zulässige Fassadenhöhen	98
Art. 61	c) Grenzabstand	98
E)	Arbeitszonen	98
a)	Arbeitszone 1	98
Art. 62	Grundsatz	98
Art. 63	Besondere Bestimmungen a) Baumassenziffer	98
Art. 64	b) Gesamthöhe	98

Art. 65	c) Grenzabstand	99
b)	Arbeitszone 2	99
Art. 66	Grundsatz	99
Art. 67	Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer	99
Art. 68	b) Gesamthöhe	99
Art. 69	c) Grenzabstand	99
F)	Weitere Bauzonen	99
Art. 70	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	99
Art. 71	Bahn- und Strassenzone	99
Art. 72	Grünzone	100
2.	Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets)	100
Art. 73	Landwirtschaftszone	100
Art. 74	Freihaltezone	100
Art. 75	Rheinfallzone	100
Art. 76	Bahn- und Strassenareal	100
3.	Schutzzonen	100
Art. 77	Gewässer und Gewässerräume	100
4.	Überlagernde Zonen	101
Art. 78	Höhere Häuser und Hochhäuser	101
Art. 79	BLN-Gebiet	101
Art. 80	Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet / Naturobjekt übergeordnet	101
Art. 81	Besondere Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bauten	102
Art. 82	Überlagernde archäologische Schutzzonen	102
Art. 83	Quartierplanpflicht	102
Art. 84	Grünflächenziffer	102
Art. 85	Naturgefahrenzonen	102
5.	Orientierungsinhalte	103
Art. 86	Grundwasserschutzzonen	103
Art. 87	Wald und statische Waldgrenzen	103
Art. 88	Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume	103
6.	Empfindlichkeitsstufen	103
Art. 89	Zuweisung zu den Zonen	103
V.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	104
Art. 90	Vollzug	104
Art. 91	Sanktionen	104
Art. 92	Mehrwertabgabe	104
Art. 93	Übergangsbestimmung	104
Art. 94	Inkrafttreten	104

Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

vom 23. August 2018

Der Einwohnerrat,

gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997¹ 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 Rheinfall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bauordnung findet auf dem Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall 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 Baugesetzes¹ 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

¹Der 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 Heimatschutzgesetz²;
- g) kleinen Änderungen des Zonenplanes gemäss dem Baugesetz¹.

²Dem 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

¹Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, dem zwei Gemeinderatsmitglieder sowie drei externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschafts- und Umgebungsgestaltung sowie Ortsbild angehören.

²Der Gestaltungsbeirat prüft Quartierpläne und auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche.

Art. 8 Erfordernis Baubewilligung

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

²Dies 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 m³ 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 m² 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 m² beträgt;
- m) bauliche Veränderungen oder Sanierungen, die feuerpolizeiliche Massnahmen auslösen können.

³Ist 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.

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

⁵Alle Baugesuche sind unter Beilage der gemäss dem Baugesetz¹ 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 Baugesetzes¹ 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

¹Sämtliche 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.

²Pläne 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

¹Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

²Wer 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.

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

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 Elektroverteilungskabinen, Bereitstellungsorte für Kehricht, Strassen oder Parkplätze.

II. Planungsinstrumente

Art. 16 Kommunale Planung

¹Die 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.

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

Art. 17 Zonenplan

¹Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.

²Den Nutzungszonen werden gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes⁵ Empfindlichkeitsstufen zugeordnet.

³Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.

⁴Der Zonenplan gibt Hinweise zu Grundwasserschutzzonen, Wald, Hecken und Bäume.

⁵Das Verfahren für wesentliche Änderungen oder Ergänzungen des Zonenplans richtet sich nach dem Baugesetz¹.

⁶Kleine 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.

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

Art. 18 Richtplanung

¹Als 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.

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

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

⁴Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.

⁵Als 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 Baugesetzes¹ die erforderlichen Quartierpläne.

Art. 21 Qualitätskriterien

¹Bei 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.

²In 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

¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen, namentlich bezüglich Licht und Energienutzung, entsprechen.

²Die 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

¹Bauten, 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.

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

³Dachaufbauten 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.

⁴In Wohnzonen dürfen Steildächer höchstens eine Neigung von 35° aufweisen.

Art. 26 Erhöhte Anforderungen

¹In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, so dass sich eine gute städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Wirkung ergibt, wozu der Gemeinderat zusätzliche Bedingungen und Auflagen gemäss Baugesetz¹ erlassen kann:

- a) bei Bauten, die das Orts- oder Landschaftsbild prägen;
- b) bei Bauten innerhalb der BLN-Gebiete⁴ oder auf Grundstücken, die an diese Gebiete angrenzen;
- c) im Sichtbereich von städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, insbesondere bei schutzwürdigen Ensembles.

²Wo 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

¹Unverschmutztes Abwasser ist, falls möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.

²Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

Art. 28 Unterhalt

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

²Dieser 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

¹Das 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.

²Wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen eine Bewilligung erfordern, erfolgt diese gebührenfrei.

Art. 33 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen

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

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

Art. 34 Abstellplätze

¹Bei 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).

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

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

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

⁵Wo 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.

⁶Bei 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.

⁷In 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 Abfallverordnung⁸.

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

¹Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung zum Baugesetz¹³ erschlossen ist und, wo notwendig, ein Quartierplan besteht (Art. 83).

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

³Die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes¹ sowie nach der gestützt darauf erlassenen Beitragsverordnung über Grundeigentümerbeiträge¹⁴.

B) Stellung der Bauten

Art. 39 Grenzabstand 1. Allgemeines

¹Die Messweise des Grenzabstands richtet sich nach der IVHB. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes¹ und des Strassengesetzes⁶.

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

³Bei 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

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

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

³Für 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

¹Zufahrten 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.

²Personenwagen-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

¹Die Baudichte wird in den Wohnzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone durch eine Ausnutzungsziffer festgelegt.

²Die 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 m² 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 Geschosszahl

¹In 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.

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

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

⁴Bei 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

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

²Die 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

¹In 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.

²Im 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

¹In 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.

²Im 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.

³Im 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

¹In 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.

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

³Die 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

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

²Zur 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

¹In 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.

²In 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

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

²Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.

D) Sonderzonen RhyTech-Quartier

Art. 58 Grundsatz

¹Die 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.

²Die 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.

³Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG¹ 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.

⁴Die 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

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

- a) 19'500 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
- b) 9'000 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.

²Die 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 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
- b) bis auf 18'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.

³Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

⁴Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

⁵In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m² Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

⁶Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m² öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

Art. 60 b) Zulässige Fassadenhöhen

¹In 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.

²Die 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».

³In 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

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

²Es 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

¹Die Baumassenziffer beträgt höchstens 4.00 m³/m².

²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m³/m² erhöht werden.

Art. 64 b) Gesamthöhe

¹Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.

²Im 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.

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

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

²Es 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.

³Verkehrsentensive 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

¹Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m³/m².

²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 21 die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m³/m² sowie in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti» auf höchstens 15.00 m³/m² erhöht werden.

Art. 68 b) Gesamthöhe

¹Die Gesamthöhe darf höchstens 30.00 m betragen. Eine zusätzliche Abgrabung darf höchstens 3.00 m betragen.

²Im 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

¹Der Grenzabstand beträgt 4.00 m.

²Im 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

¹Zonenzweck und Nutzung richten sich nach dem übergeordneten Recht.

²Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr 20.00 m betragen.

Art. 71 Bahn- und Strassenzone

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

²Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

Art. 72 Grünzone

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

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

³Der 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

¹Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes⁹.

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

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

⁴Silos dürfen höchstens 24.00 m hoch sein.

Art. 74 Freihaltezone

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

Art. 75 Rheinflallzone

In der Rheinflallzone 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 Rheinflall 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

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

²Die 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.

³Die 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.

⁴Eine 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.

⁵Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5.00 m 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

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

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

³Innerhalb 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.

⁴Höhere 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.

⁵Höhere 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.

⁶Keine 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.

⁷Weist 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 Schutzziele der BLN-Gebiete⁴ Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.

Art. 80 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet / Naturobjekt übergeordnet

¹Die 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.

²Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar¹⁰ gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen² enthalten.

³Die 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.

Art. 81 Besondere Schutzmassnahmen für erhaltenswerte Bauten

¹Der 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.

²Die 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.

³Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.

⁴Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken.

⁵Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwarlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Art. 82 Überlagernde archäologische Schutzzonen

¹Die 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.

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

³Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes².

Art. 83 Quartierplanpflicht

In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.

Art. 84 Grünflächenziffer

¹Die Grünflächenziffer bestimmt sich gemäss IVHB.

²Die Grünflächenziffer beträgt in den bezeichneten Wohnzonen 0.6.

Art. 85 Naturgefahrenzonen

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

²Die 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.

³Die 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.

⁴Die 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.

⁵Innerhalb 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.

⁶Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.

⁷Für 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 Schutzzonenreglements¹².

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)⁷. 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

¹Die Empfindlichkeitsstufen werden den Zonen wie folgt zugeordnet:

Bezeichnung	Empfindlichkeitsstufe
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

²Mit 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

¹Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften.

²Das 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 Baugesetzes¹ bestraft.

Art. 92 Mehrwertabgabe

¹Die kommunale Mehrwertabgabe bei Aufzonungen beträgt 20 %.

²Der Gemeinderat kann die Mehrwertabgabe mittels eines städtebaulichen Vertrags festlegen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil entsteht.

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 Rheinflall vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)
- 12) Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserversorgung Neuhausen am Rheinflall 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]

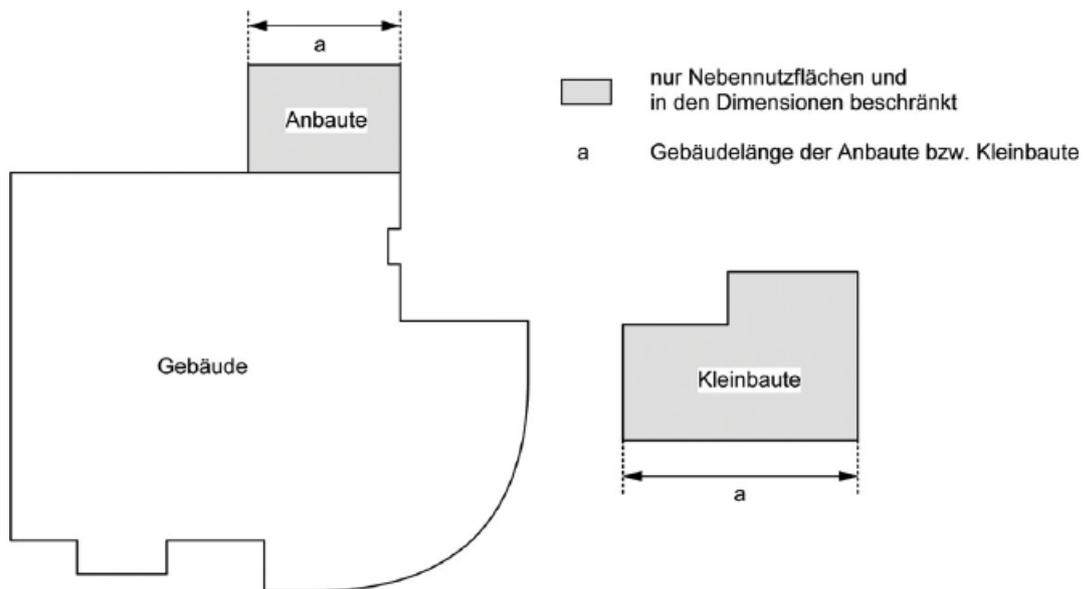
Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2-2.5 übersteigen.

2.2 Kleinbauten [kantonal]

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

2.3 Anbauten [kantonal]

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



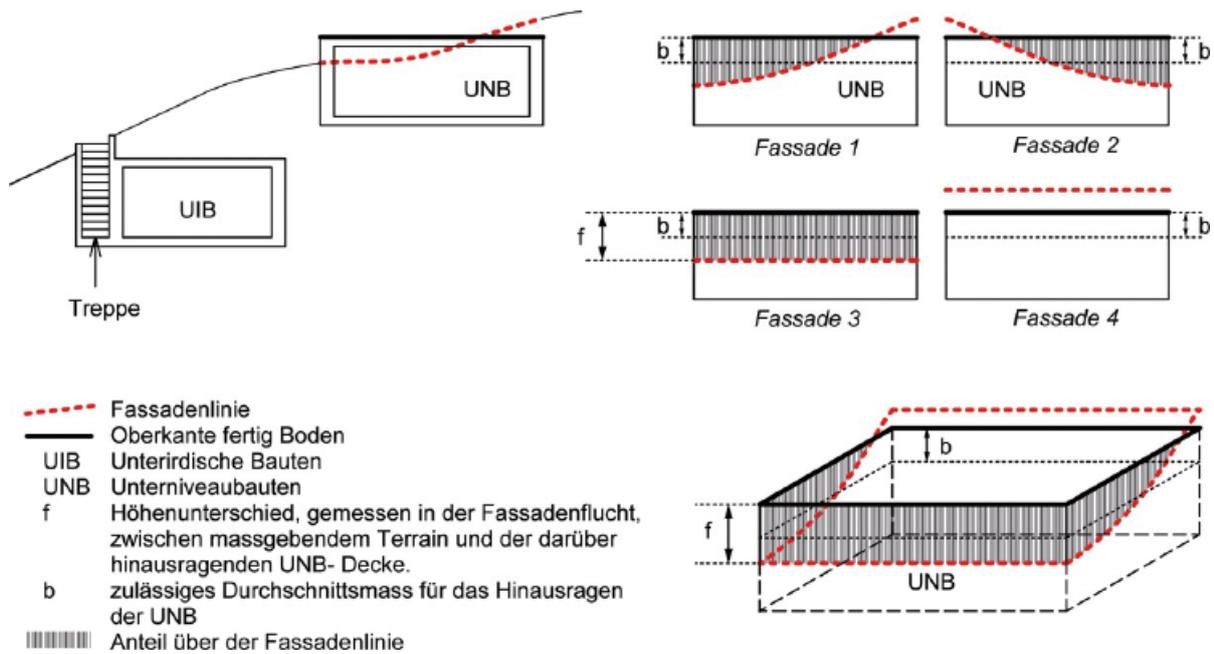
Figur 2.1– 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

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

2.5 Unterniveaubauten [kantonal]

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

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

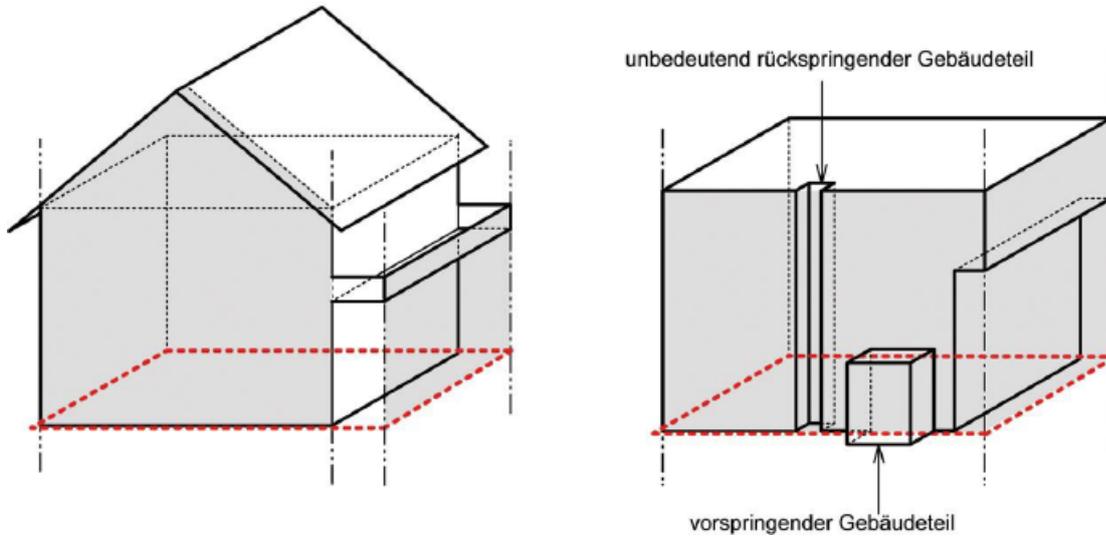
3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

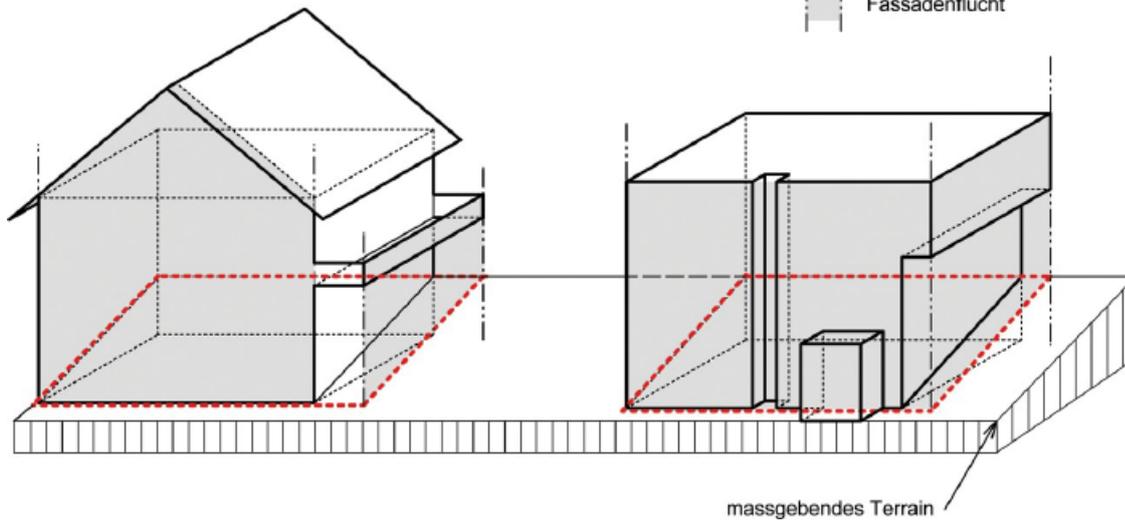
3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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

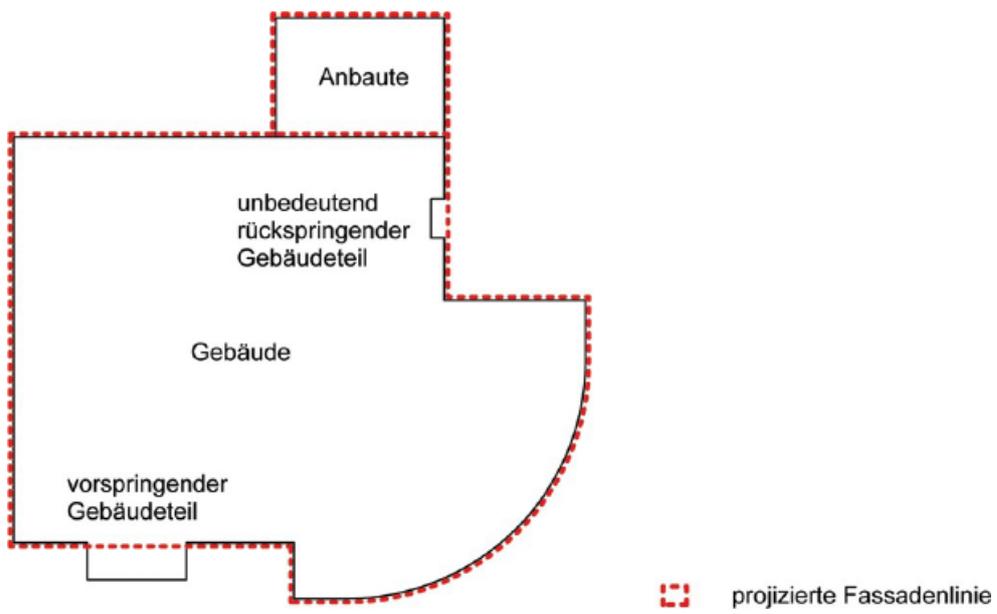
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



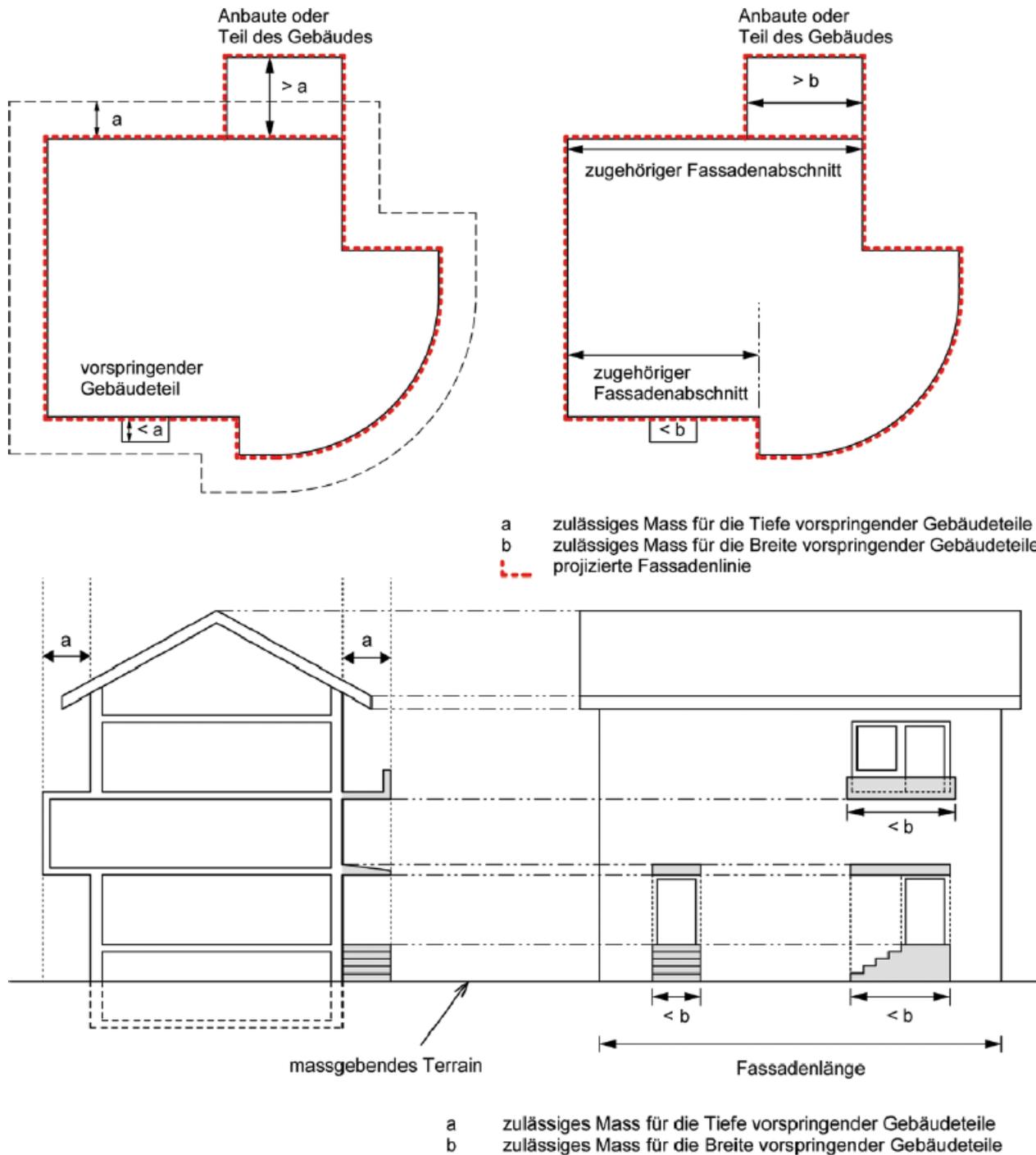
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

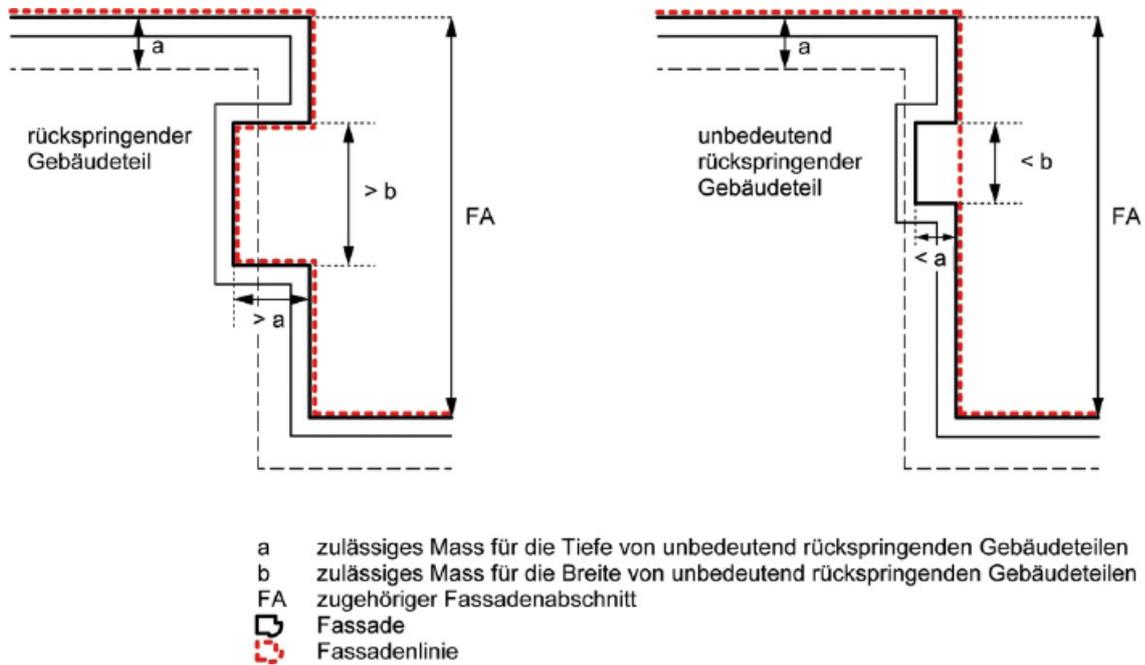
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



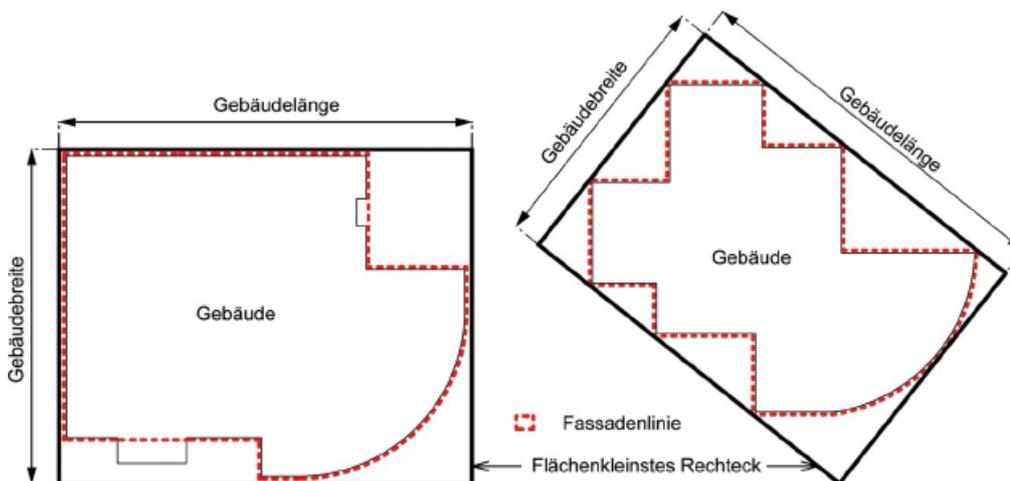
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

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.

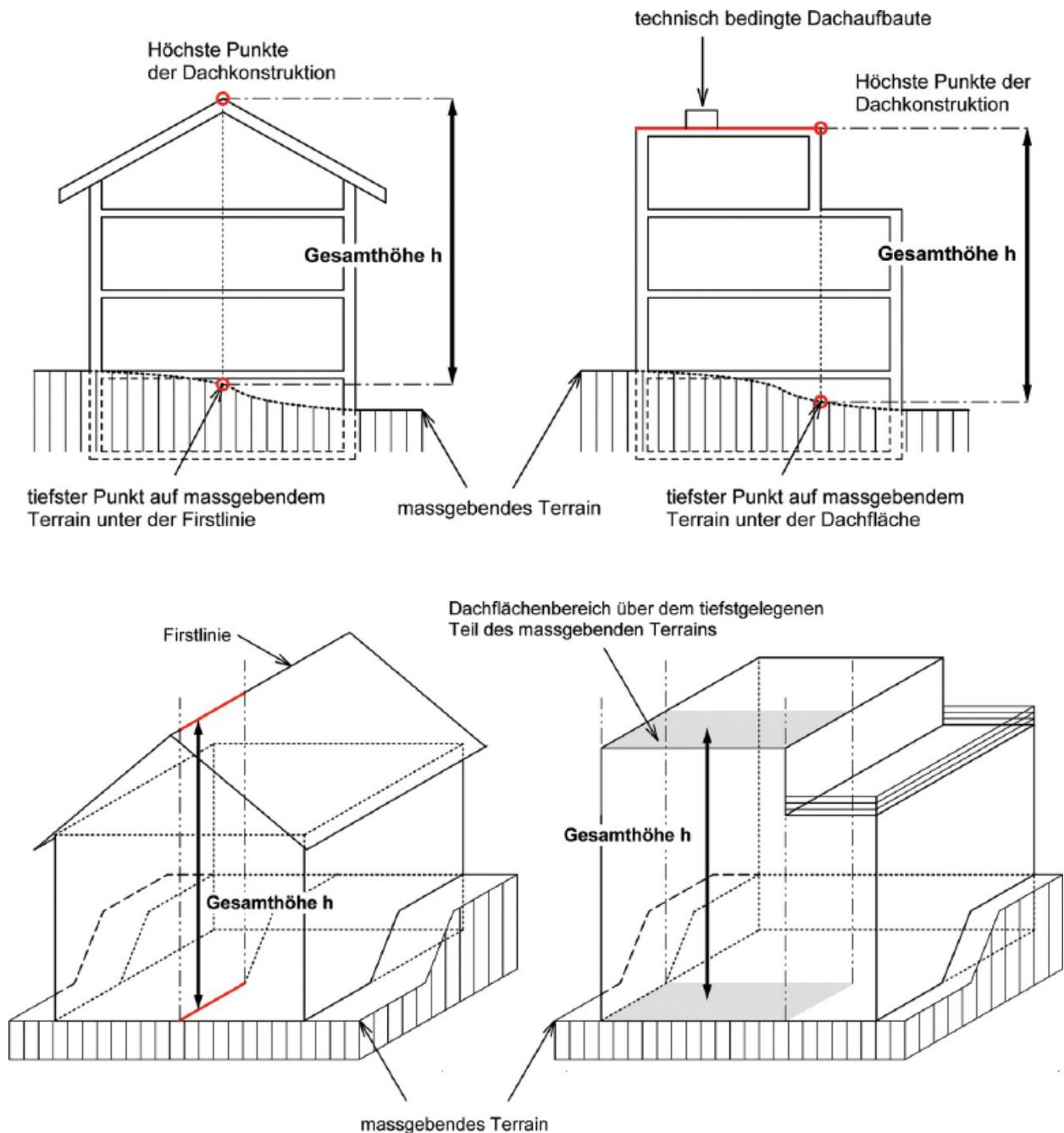


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

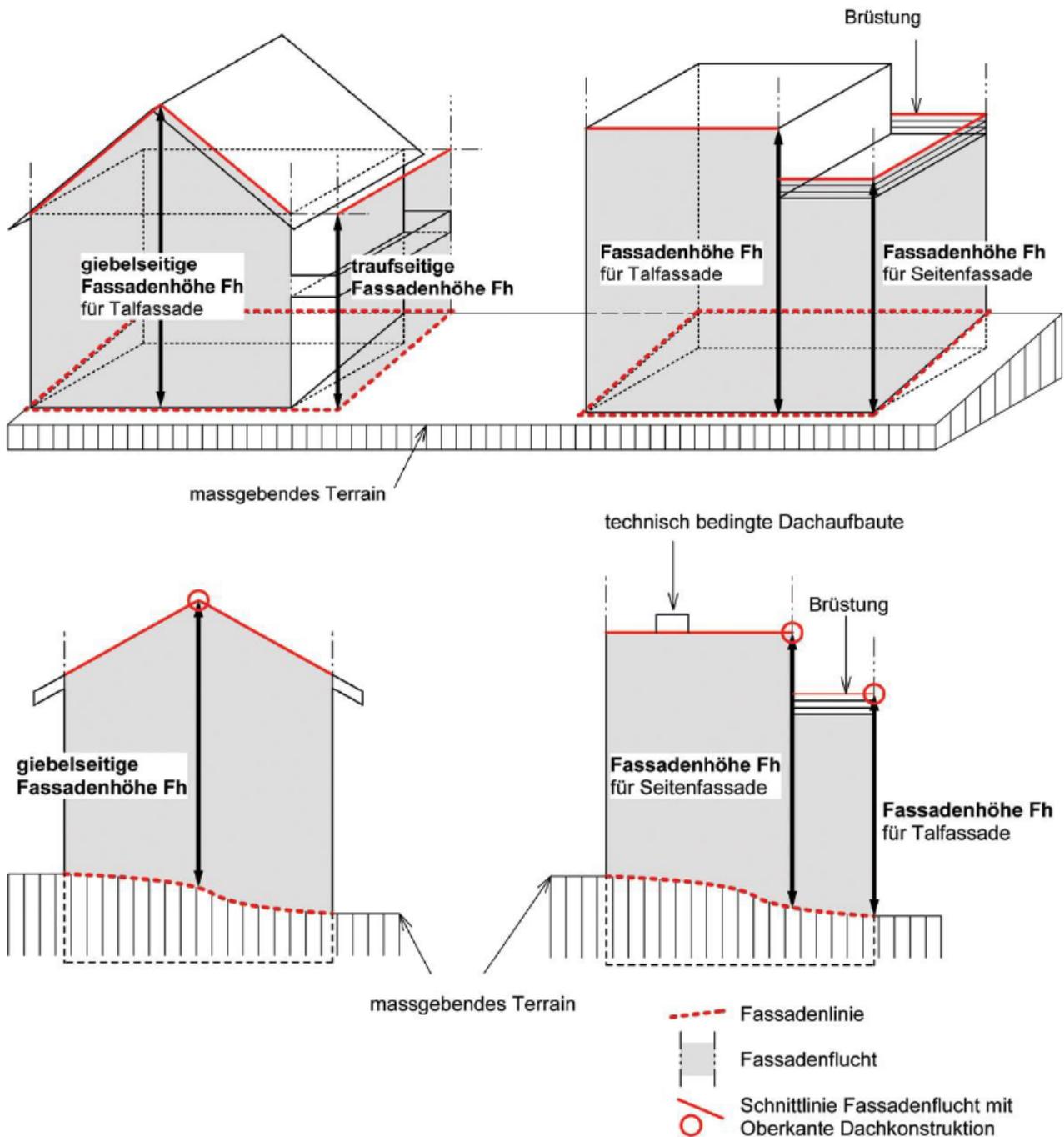
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

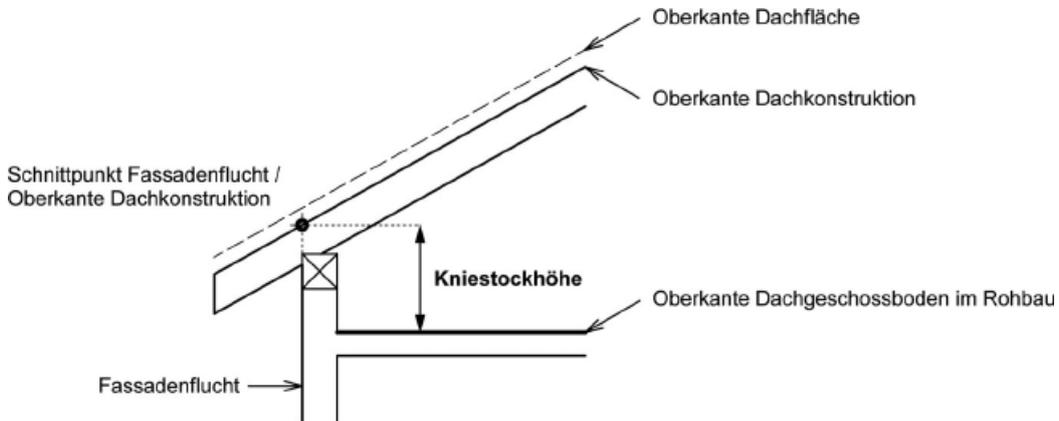
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



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.

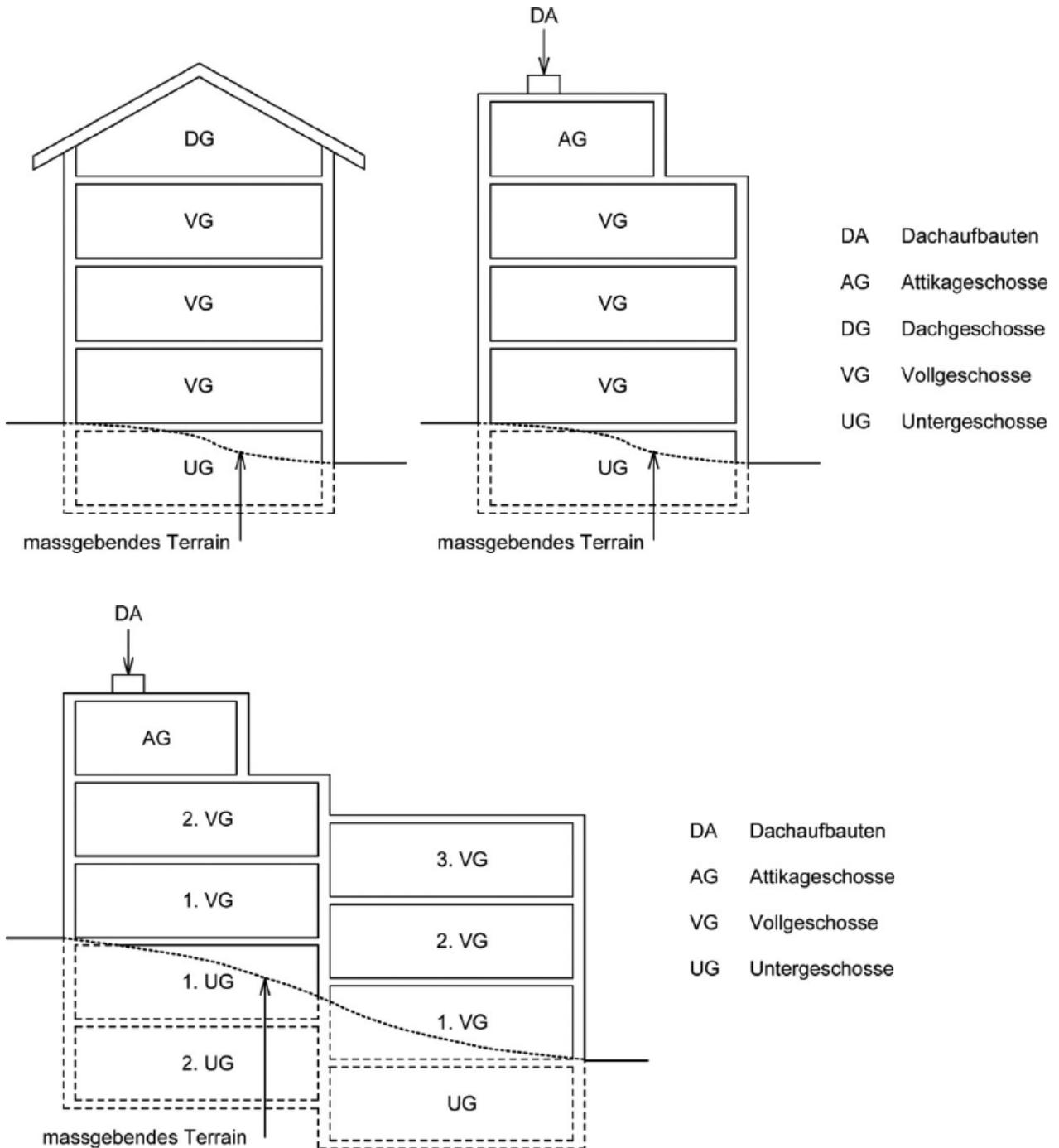


Figur 5.3 Kniestockhöhe

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.

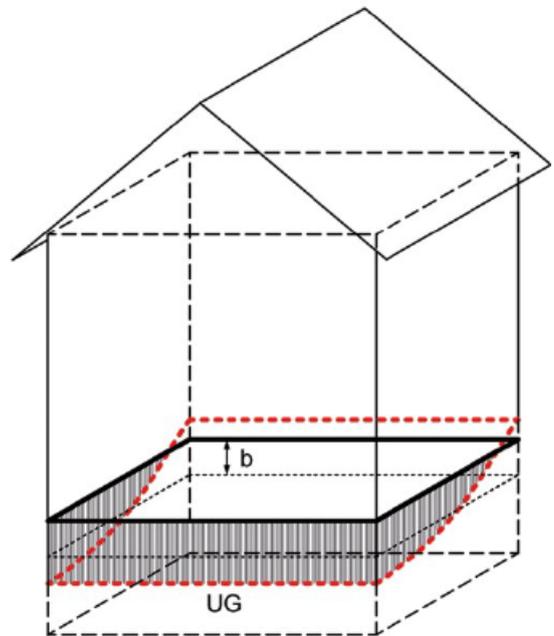
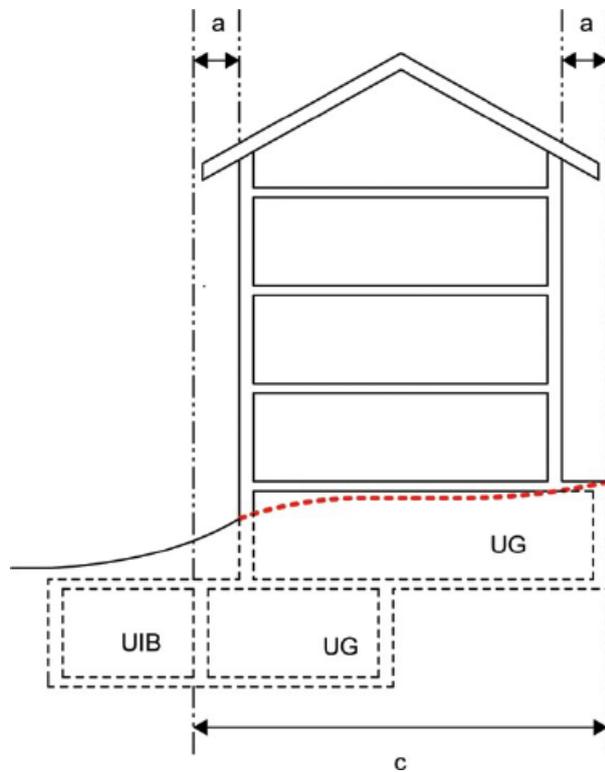
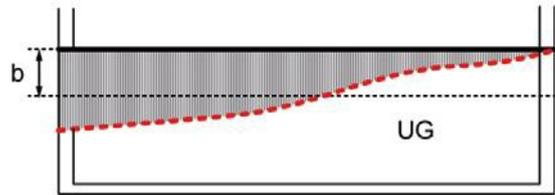


Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

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.

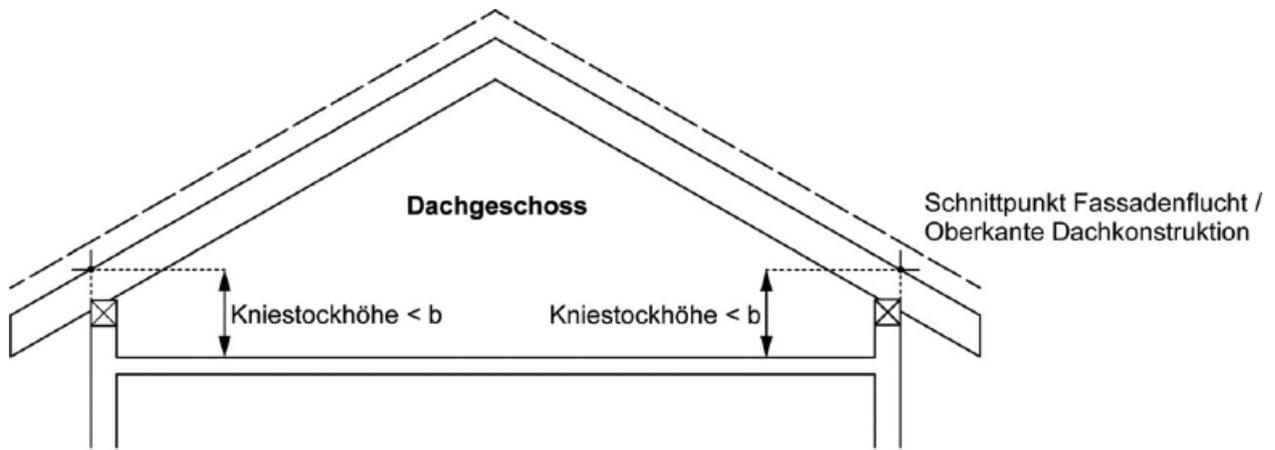
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



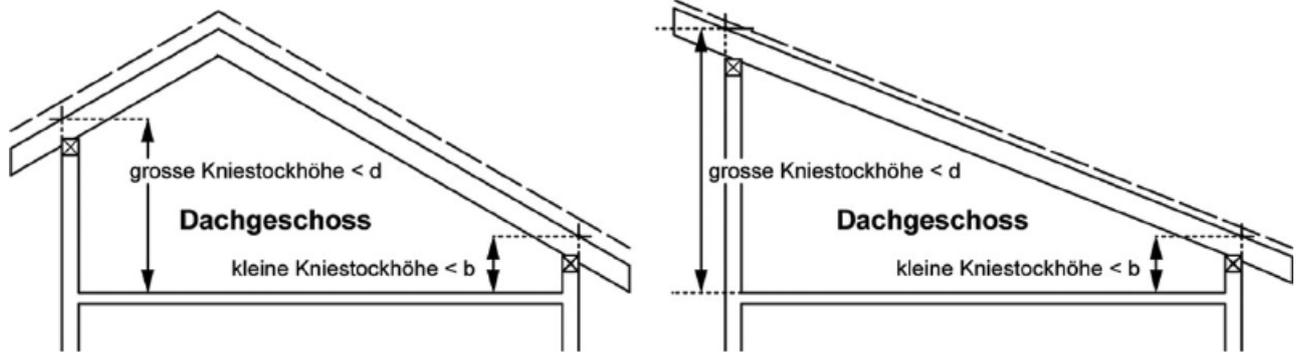
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse [kantonal] und [kommunal]

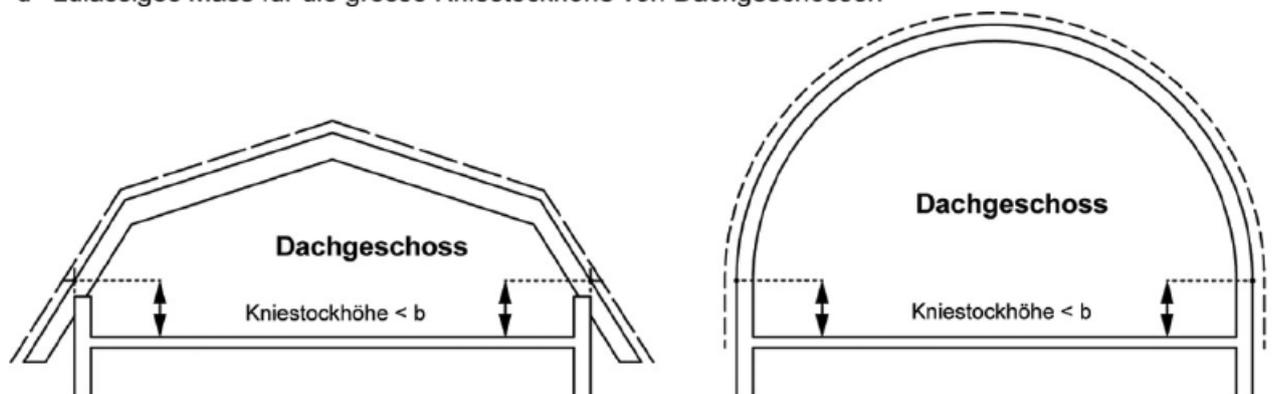
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.00 m nicht überschreiten.



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

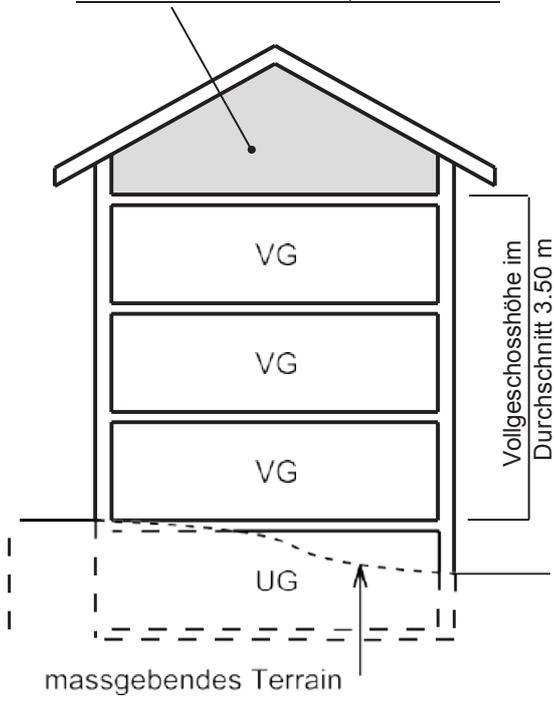


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

Skizze zu Art. 48 Abs. 1

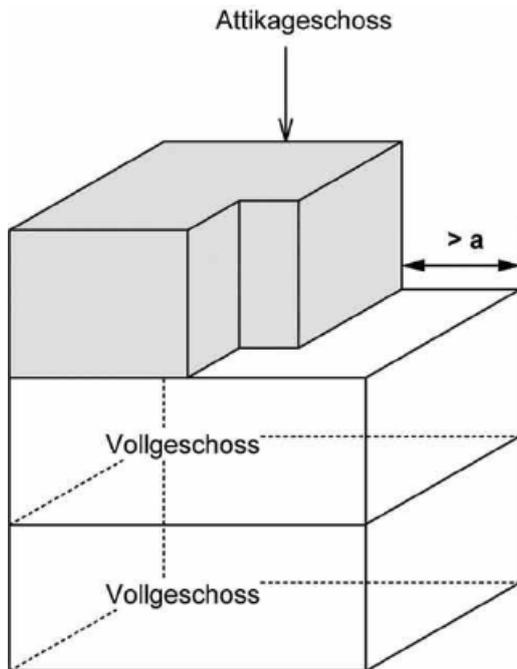
Geschoss im Dachraum, DG oder VG



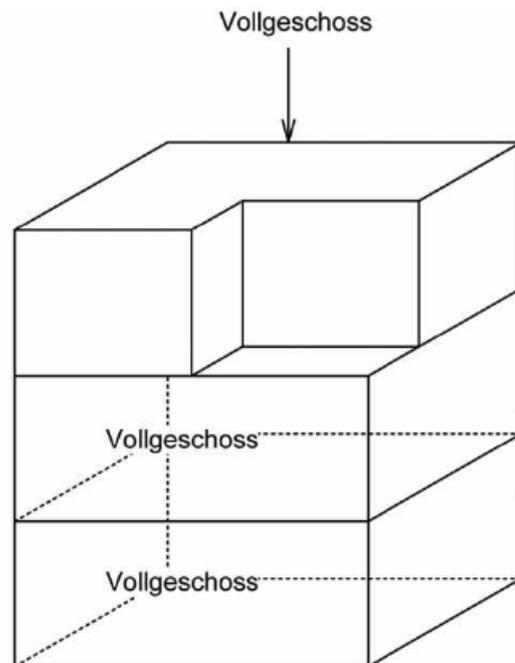
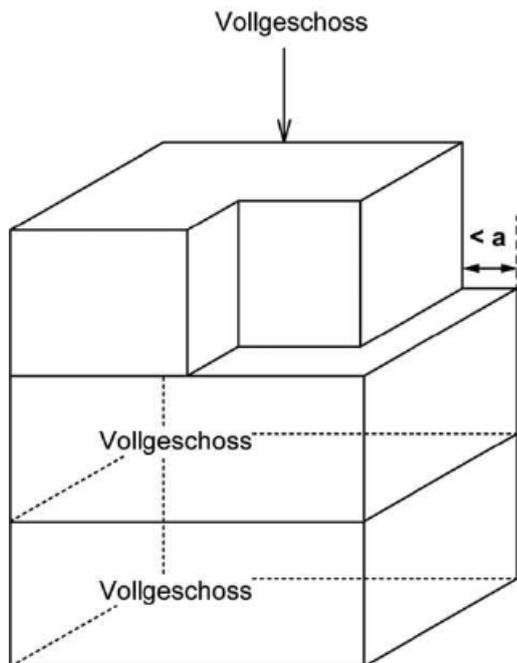
Figur 6.3a: Geschoss im Dachraum

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]

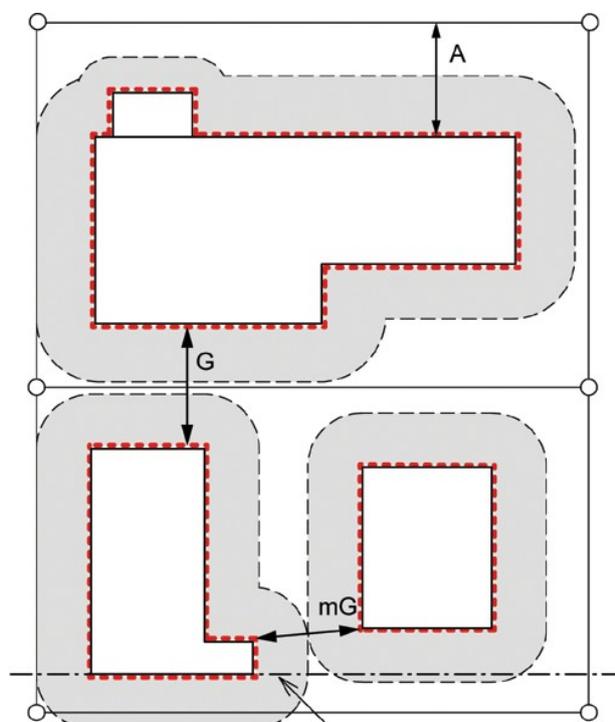
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand [kantonal]

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

7.3 Baulinien [kantonal]

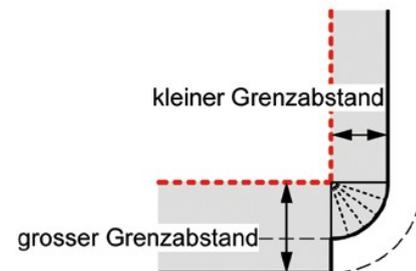
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

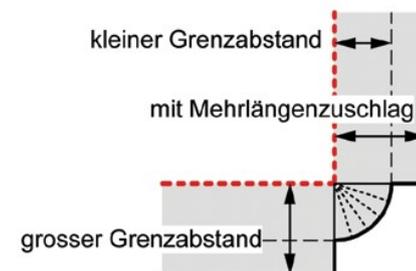
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag

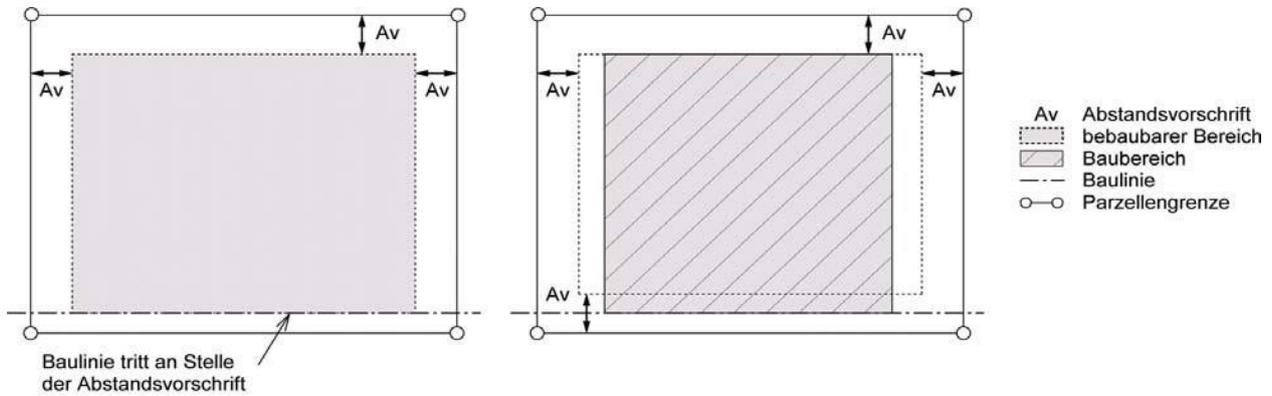


- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Fassadenlinie

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.

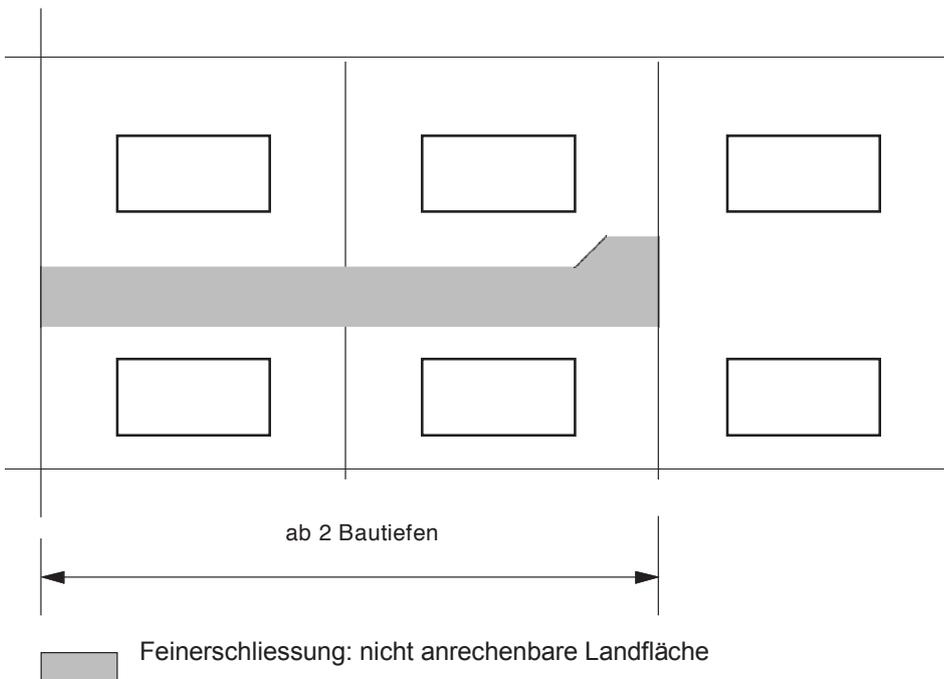


Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

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 Ausnutzungsziffer [kommunal] (Skizzen siehe übernächste Seite)

Die Ausnutzungsziffer (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 Ausnutzungsziffer 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.

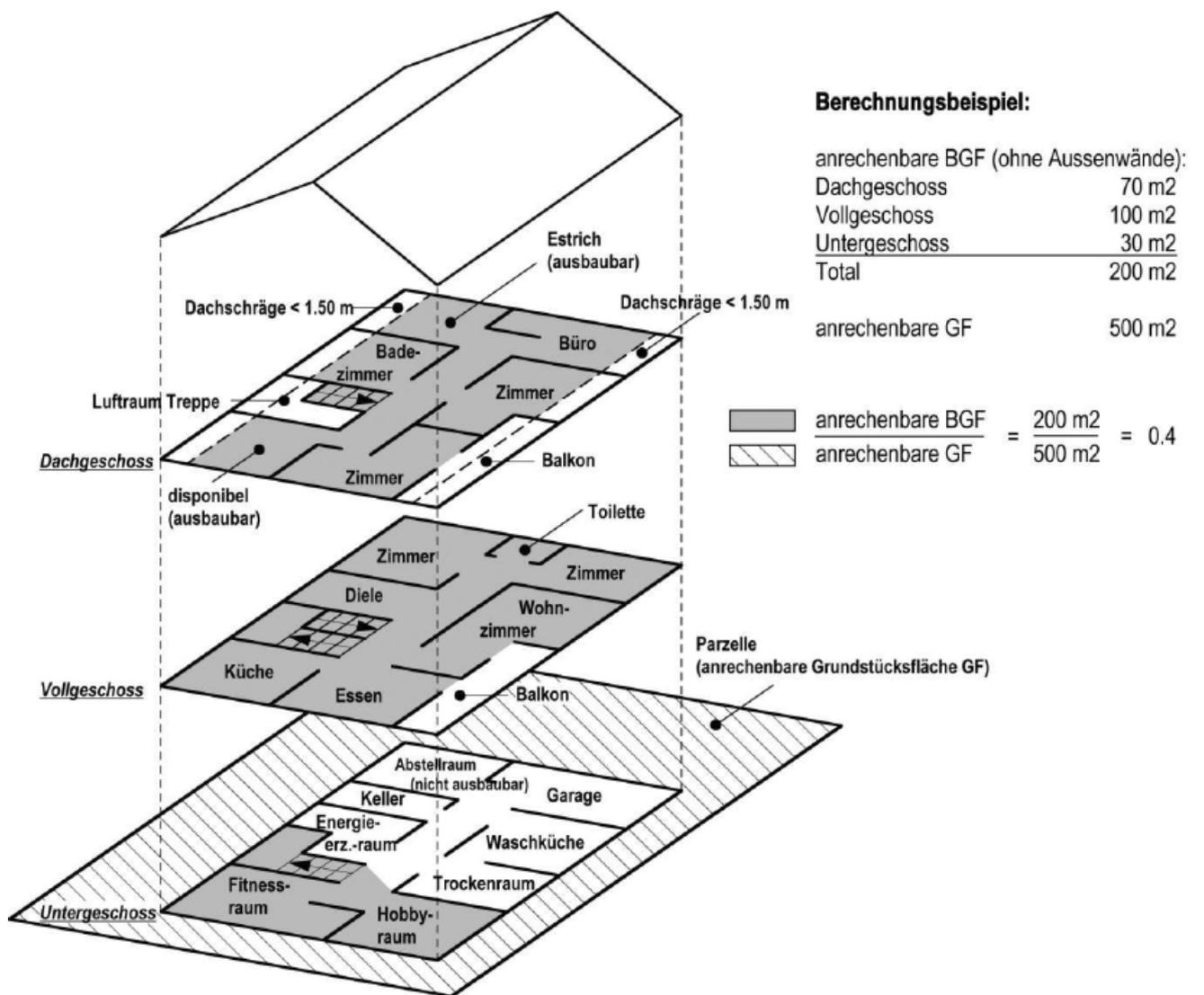
Ein Ausnutzungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderats bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann ein Ausnutzungstransfer auch im gesamten betroffenen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

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

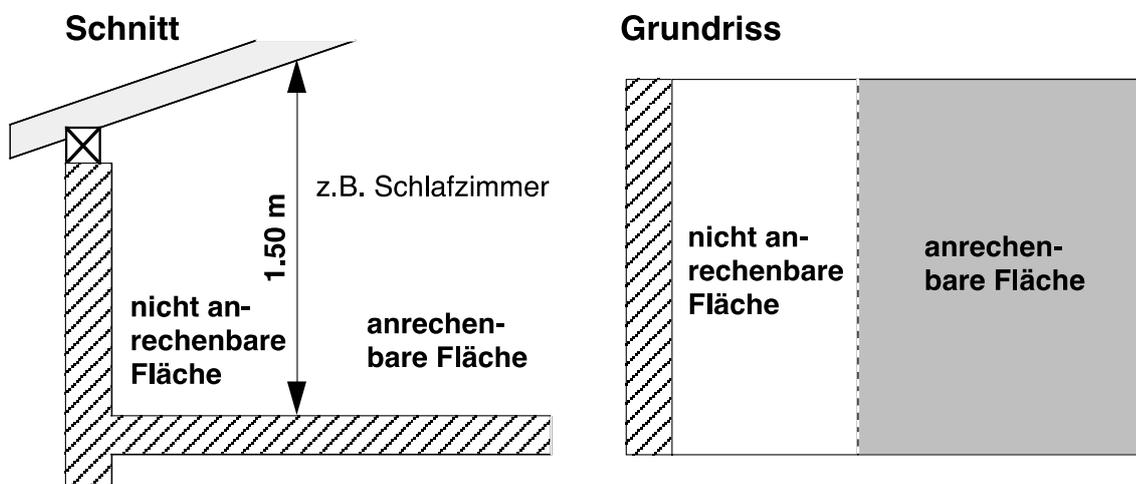
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten, Freizeitnutzungen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen zuzüglich der Erschliessungsflächen und der Wandquerschnitte der Innenmauern.

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



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



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

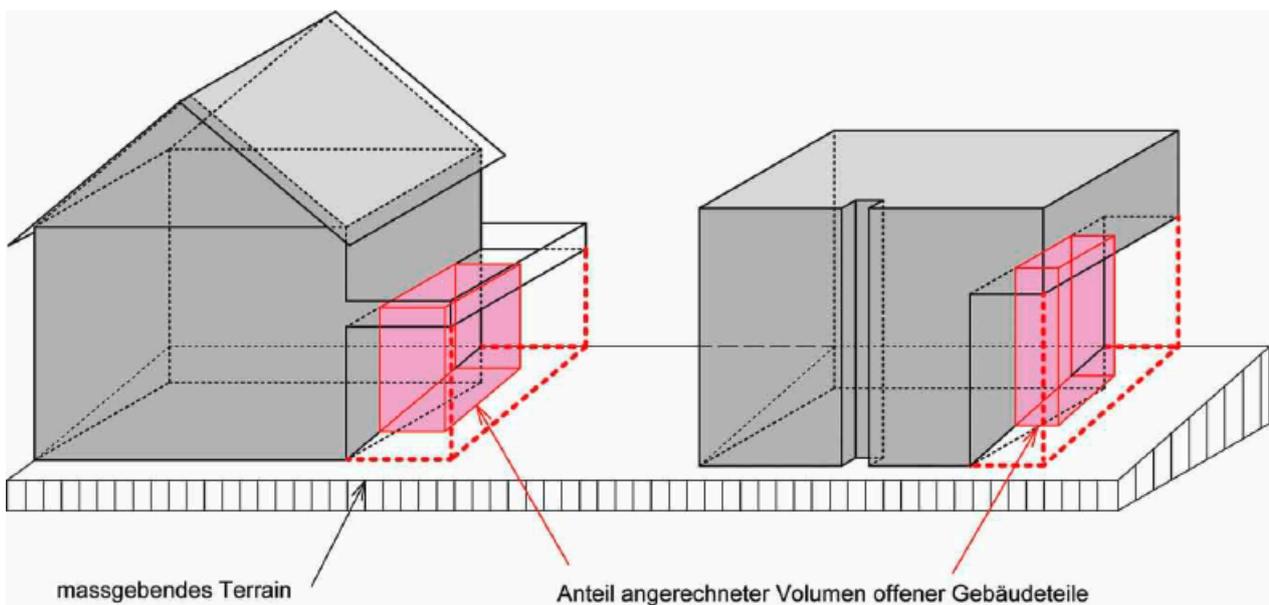
8.3 Baumassenziffer [kantonal]

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

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

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

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



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.5 Grünflächenziffer [kantonal]

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

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

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

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">- Nettogeschossfläche NGF- und Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche NF,- Verkehrsfläche VF und- Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptnutzfläche HNF und- Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">- Waschküchen- Estrich- und Kellerräume,- Abstellräume,- Fahrzeugeinstellräume,- Schutzräume und- Kehrtrräume.
Verkehrsfläche	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none">- Räume für Haustechnikanlagen,- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und- Tankräume.

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 a)				4	5						
Fassadenhöhe									20.00 m b)	20.00 m b)	
Überlagerung GZ c)				0.6	0.6						
Grenzabstand	3.00 m	4.00 m d)	4.00 m d)	5.00 m d)	6.00 m d)	6.00 m d)	4.00 m e)	4.00 m e)	2.50	2.50	*1
Gebäudeabstand									5.00	5.00	
Baumassenziffer							4.00 m ³ /m ²	8.00 m ³ /m ²	20.00 m		
Gesamthöhe	16.00 m *2						20.00 m f)	30.00 m f)			20.00 m f)
BGF									19'500 m ²	9'000 m ²	

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 a)				6	7						
Fassadenhöhe									30.00 m b)	25.00 m	
GZ c)				0.6	0.6						
Grenzabstand	3.00 m	2.50 m d)	4.00 m e)	2.50 f)	2.50	2.50	*1				
Gebäudeabstand									5.00	5.00	
Baumassenziffer							6.0 m³/m²	10.0 m³/m²g)	20.00 m		
Gesamthöhe	22.00 m *2						25.00 m h)	40.00 m l)			20.00 m f)
BGF									38'500 m²	18'000 m²	

- 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 Rütli» höchstens 15.00 m³/m²
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

x2Spezielle Überlagerungen Zentrumszone

Überlagerung	Geschosszahl	Gesamthöhe
Zone für höhere Häuser	8	30.00 m
Zone für Hochhäuser		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 Kantonalen 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

Kurzinformation

Wieso braucht es eine Totalrevision des Zonenplans und der Bauordnung?

Der aktuelle Zonenplan und die dazugehörige Bauordnung sind bald 30 Jahre alt. Trotz 18 Teilrevisionen des Zonenplans und acht Teilrevisionen der Bauordnung sind beide Regelwerke dringend revisionsbedürftig. Mit der Totalrevision kann die Neuhauser Bauordnung mit dem übergeordneten Recht von Bund und Kanton wieder in Übereinstimmung gebracht werden. Bestimmungen, die sich bewährt haben, werden beibehalten. Wichtig war unter anderem die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens, die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung, der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Was passiert mit dem Neuhauser Zentrum?

Für die geographische Festlegung und deren Regelung in der Bauordnung hat die einwohnerrätliche Kommission bewusst viel Zeit eingesetzt und sich intensiv beraten lassen. Jene hat präzise und gut fassbare Bestimmungen aufgestellt. Zu berücksichtigen ist auch der Richtplan «Zentrumszone» als ein behördenverbindliches Planungsinstrument, das der Einwohnerrat genehmigen muss. Dieser Richtplan bildet gestützt auf die allgemeinverbindlichen Vorgaben aus der Bauordnung und dem Zonenplan die Grundlage für die Festlegung von Bauweise, Freiräumen sowie die städtebauliche Einordnung von Bauvorhaben. Damit ist der Richtplan Zentrumszone ein zusätzliches Planungsinstrument, das die Bauordnung und den Zonenplan ergänzt. Anders als in der heutigen Nutzungsordnung, die dem Gemeinderat einen grossen Ermessensspielraum zugesteht, sind in der neuen Nutzungsordnung die Standorte, an denen Hochhäuser oder höhere Häuser erlaubt sind, parzellenscharf definiert. Die nun gefundene Regelung dürfte den verschiedenen Ansprüchen bestens gerecht werden.

Gibt es grosse Einzonungen?

Auf eine Einzonung von Nichtbauland, z.B. Richtung Aazheimerhof oder im Charlottenfels, wird verzichtet. Dagegen sind massvolle Um- und Aufzonungen innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Die Durchgrünung des Brunnenwiesenquartiers sowie dessen Charakter als Familienquartier sollen erhalten bleiben.

Was sagen die Gegnerinnen und Gegner dieser Vorlage?

Die Gegner werfen der Vorlage vor, dass sie über das Ziel hinausschiesse, indem aus ihrer Sicht eine viel zu hohe Verdichtung angestrebt wird. Sie befürchten, dass grosstädtische Dimensionen in Neuhausen am Rheinfall zur Realität werden. Sie kritisieren ausserdem, dass dem Langsamverkehr zu wenig Beachtung geschenkt wird und die Befürworter lediglich gute Rahmenbedingungen für Investoren schaffen wollen.

Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat, dieser mit 15 : 3 Stimmen bei 0 Enthaltungen (Zonenplan) und 16 : 2 Stimmen bei 0 Enthaltungen (Bauordnung), empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Zonenplan in der Fassung vom 23. August 2018 und der Bauordnung in der Fassung vom 23. August 2018 zuzustimmen.