

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 6. Januar 2010

**Bericht und Antrag
betreffend**

**11. Teilrevision des Zonenplans und 6. Teilrevision der Bauordnung
der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Der Zonenplan (NRB 700.010), die Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (BauO; NRB 700.100) und der Plan der Empfindlichkeitsstufen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall wurden vom Einwohnerrat am 1. September 1988 erlassen. Seither sind verschiedene Teilrevisionen erfolgt (zehn Teilrevisionen des Zonenplanes, fünf Teilrevisionen der Bauordnung und zwei Teilrevisionen des Planes der Empfindlichkeitsstufen). Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat im Rahmen der Genehmigung dieser Teilrevisionen die Gemeinde wiederholt eingeladen, die Nutzungsplanung insgesamt zu überarbeiten.

Der Gemeinderat hat in den Monaten Oktober bis Dezember 2008 an fünf Sitzungen die Entwürfe des neuen Zonenplanes und der neuen Bauordnung behandelt. Der Gemeinderat hat mit Brief vom 15. Dezember 2008 Parteien und Verbände eingeladen, sich zu den Entwürfen bis 26. Januar 2009 zu äussern. Diese Frist wurde auf Ersuchen der Parteien bis 2. März 2009 verlängert. Das Planungsreferat hat im März 2009 die Vernehmlassung ausgewertet.

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat am 24. März 2009 die Vernehmlassungsvorlage betreffend die Revision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz) verabschiedet. Das Baudepartement des Kantons Schaffhausen hat mit Brief vom 1. April 2009 die Unterlagen der Vernehmlassung den

Schaffhauser Gemeinden zugestellt und zu einer Stellungnahme eingeladen. Der Gemeinderat hat mit Brief vom 7. Juli 2009 Stellung genommen.

Die Revision des kantonalen Baugesetzes beziehungsweise die geplanten Änderungen und Ergänzungen haben erhebliche Auswirkungen auf die kommunalen Bauordnungen. Eine Revision dieser Bauordnungen wird nach Abschluss der Revision des Baugesetzes unumgänglich sein. Die vorstehend erwähnte Revision des Zonenplanes und der kommunalen Bauordnung musste daher zurückgestellt werden.

Im Entwurf des neuen Zonenplanes wurden im Hinblick auf das Projekt „Galgenbucktunnel“ in den Gebieten „Bahntal“ und „Enge“ Zonenplanänderungen aufgenommen. Das Tiefbauamt des Kantons Schaffhausen hat den Gemeinderat ersucht, diese Zonenplanänderungen dem Einwohnerrat möglichst bald zu unterbreiten.

Ein erheblicher Handlungsbedarf besteht auch bei einzelnen Bauvorschriften der Gewerbe- und Industriezonen. Änderungen sind erforderlich bei der Messweise der Gebäudehöhen in den Gewerbe- und Industriezonen, bei der zulässigen Gebäudehöhe in der Gewerbezone Rundbuck und bei den erforderlichen Grenzabständen in den Gewerbezonen. In den Gewerbe- und Industriezonen sollte im Rahmen eines Quartierplans, analog den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbe- zonen, von den Gebäudehöhen und Grenzabständen abgewichen werden können.

Um möglichst rasch die erforderlichen Änderungen umsetzen zu können, beabsichtigt der Gemeinderat, die Revision des Zonenplans und der Bauordnung in wenigstens drei Teilschritten anzugehen. Vorab sind die vom kantonalen Tiefbauamt gewünschten Umzonungen sowie die vorstehend erwähnten Änderungen der Bauvorschriften vorzunehmen.

2. Änderungen

2.1 Galgenbucktunnel

Das Projekt „Galgenbucktunnel“ bedingt folgende Zonenplanänderungen:

- a) Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 407, 408 und 409 sowie Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 410 und 416 an der Schaffhauserstrasse von der Freihaltezone in die Zone „Strassen und Wege“
- b) Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 11 und 2005 sowie einer Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 10 an der Klettgauerstrasse von der Landwirtschaftzone in die Zone „Strassen und Wege“

2.2 Gewerbezonen

2.2.1 Gebäudehöhe in der Gewerbezone Rundbuck

Bauland für die Erstellung von Neubauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall nur noch in der Gewerbezone Rundbuck vorhanden. Eine haushälterische Nutzung respektive eine verdichtete Bebauung dieser Flächen ist daher anzustre-

ben. Die Gewerbezone Rundbuck, insbesondere der unüberbaute südliche Teil, ist von bewaldeten Hängen umgeben. Eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 15.00 m auf 18.00 m zur Erreichung dieser Zielsetzung ist daher vertretbar.

Diese Erhöhung bedingt die Unterteilung der bestehenden vier Gewerbebezonen in eine Gewerbezone I für das Gebiet Rundbuck und in Gewerbebezonen II für die drei Gebiete an der Chlaffentalstrasse und Zollstrasse.

2.2.2 Grenzabstand in den Gewerbebezonen

In den Gewerbebezonen wird der erforderliche Grenzabstand analog den Wohnzonen sowie der Wohn- und Gewerbezone durch die Anzahl der geplanten Vollgeschosse bestimmt. Die Höhe der Geschosse ist bei den Gebäuden in den Gewerbebezonen jedoch sehr unterschiedlich und die Praxis zeigt, dass die Basis „Anzahl Vollgeschosse“ für die Bestimmung des erforderlichen Grenzabstandes in der Gewerbezone nicht geeignet ist.

Mit Ausnahme der Vorschriften über den Grenzabstand entsprechen die Bauvorschriften der Gewerbezone den Bauvorschriften der Industriezonen III und IV. In den Industriezonen III und IV ist für alle Bauten ein Grenzabstand von mindestens 4.00 m einzuhalten. Es ist daher naheliegend, dieses Mass für die Gewerbebezonen zu übernehmen.

2.3 Gewerbe- und Industriezonen

2.3.1 Messweise der Gebäudehöhe in den Gewerbe- und Industriezonen

Die Gebäudehöhe wird in den Gewerbe- und Industriezonen an der Fassade gemessen. Diese Messweise führt in geneigtem Gelände zu einer erheblichen Einschränkung und die Praxis zeigt, dass die Basis „Fassadenhöhe“ für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe nicht geeignet ist. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe soll in den Gewerbe- und Industriezonen neu im Schwerpunkt des Gebäudes gemessen werden.

2.3.2 Quartierpläne in den Gewerbe- und Industriezonen

In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen kann im Rahmen von Quartierplänen von den Vorschriften betreffend das Nutzungsmass abgewichen werden. Diese Regelung hat sich bewährt. Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen sollte dies auch in den Gewerbe- und Industriezonen möglich sein. Der Spielraum ist bei der Gebäudehöhe, insbesondere in den Industriezonen I und II, bewusst relativ gross. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Erfordernis der städtebaulich guten Gesamtlösung wie bis anhin in der Wohnzone zurückhaltend anzuwenden. Auszugehen ist daher stets von der Regelbauweise. Die Differenzierung zwischen den Industriezonen I und II einerseits sowie den Industriezonen III und IV andererseits rechtfertigt sich dadurch, dass die beiden letzten Zonen weitgehend Gewerbebezonen entsprechen. Mit dem Quartierplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Einzelfall auf besondere Situationen reagieren zu können. Eine erhebliche Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe wird jedoch nicht die Regel, sondern weiterhin die Ausnahme sein respektive nur für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile von städtebaulich und architektonisch besonderen Projekten zur Anwendung gelangen können.

3. Planungsablauf

Der Gemeinderat hat am 25. November 2009 die Änderungen zu Handen des Einwendungsverfahrens und der Vorprüfung verabschiedet.

Das Einwendungsverfahren fand vom 27. November bis 27. Dezember 2009 statt. Die Unterlagen der Änderungen sind während dieser Zeit auf der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfluss aufgelegt. Das Einwendungsverfahren wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 27. November 2009 und in den Schaffhauser Nachrichten vom 27. November 2009 bekannt gegeben. Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen sowie einen Vorprüfungsbericht erstellt. Dem Vorprüfungsbericht kann entnommen werden, dass keine Einwände gegen die Änderungen bestehen würden und eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne. Die Hinweise im Vorprüfungsbericht haben zu einigen kleineren Änderungen und Ergänzungen bezüglich den Bauordnungsänderungen geführt.

Nach dem Beschluss des Einwohnerrats beziehungsweise einer Volksabstimmung bei der erfolgreichen Ergreifung des fakultativen Referendums ist das Rekursverfahren durchzuführen. Die Änderungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

4. Bauordnung

4.1 Art. 23 E-BauO¹

Auf die Anzahl Geschosse abzustellen macht nur in Wohn sowie in Wohn- und Gewerbebezonen Sinn. In Gewerbe- sowie Industriezonen ist dagegen nur die konkrete Höhe eines Gebäudes relevant.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass es bei der Bestimmung der Höhe eines Gebäudes in den Gewerbe- sowie Industriezonen sinnvoller ist, auf den Schwerpunkt eines Gebäudes abzustellen. Dabei wird jeder Gebäudeteil separat betrachtet.

Bis anhin waren diese Fragen in Art. 44 und Art. 47 Abs. 1 BauO geregelt.

4.2 Art. 27 E-BauO

Die Gewerbezone wird in zwei unterschiedliche Kategorien von Gewerbebezonen aufgeteilt, um den konkreten Bedürfnissen besser gerecht zu werden.

¹ Entwurf Bauordnung

4.3 Art. 44 E-BauO

Bis anhin galt in der Gewerbezone eine maximal Gebäudehöhe von 15 m. Diese Höhe gilt weiterhin in der Gewerbezone 2, wohingegen in der Gewerbezone 1 künftig Gebäude mit einer Höhe von maximal 18 m errichtet werden dürfen.

Das Instrument des Quartierplans soll auch in den Gewerbebezonen anwendbar sein und im Einzelfall zu guten Gesamtlösungen führen. Damit kann eine Höhe bis zu 25 m zugelassen werden.

4.4 Art. 45 E-BauO

Der Grenzabstand in den Gewerbebezonen wird neu geregelt. Mit dem Instrument des Quartierplans kann eine grössere Flexibilität geschaffen werden.

4.5 Art. 47 E-BauO

In den Industriezonen soll künftig ebenfalls ein Quartierplan möglich sein, mit dem die Gebäudehöhe in den Industriezonen I und II bis auf 30 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25 m erhöht werden darf.

4.6 Art. 48 E-BauO

Präzisierung des Gebäudeabstands in den Industriezonen mit Verweis auf die Brandschutzvorschriften.

5. Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Den folgenden Zonenplanänderungen wird zugestimmt:
 - 1.1 Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 407, 408 und 409 sowie Teilflächen der Grundstücke GB Nrn. 410 und 416 an der Schaffhauserstrasse von der Freihaltezone in die Zone „Strassen und Wege“
 - 1.2 Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 11 und 2005 sowie einer Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 10 an der Klettgauerstrasse von der Landwirtschaftzone in die Zone „Strassen und Wege“
 - 1.3 Umzonung der Grundstücke der Gewerbezone im Gebiet „Rundbuck“ in die Gewerbezone I

- 1.4 Umzonung der Grundstücke der Gewerbebezonen an der Chlaffentalstrasse und an der Zollstrasse in die Gewerbezone II
2. Der Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 gemäss Anhang 1 wird zugestimmt.

Diese Beschlüsse unterstehen gemäss Art. 14 lit. a der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler Olinda Valentinuzzi
Gemeindepräsident Gemeindeschreiberin

Beilage:

Anhang 1: Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100; Gegenüberstellung bestehende und neue Bestimmungen)

Anhang 2 bis 7: Situationspläne 1 : 2000

Anhang 1: 6. Teilrevision der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.100)

Die neuen Bestimmungen sind *kursiv* geschrieben.

Bestehende Bestimmungen	Neue Bestimmungen
<p>B. Allgemeine Bauvorschriften IV. Baudichte und Gebäudehöhe Art. 23 Geschosszahl ¹ Die Gebäudehöhe wird nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen. Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.</p> <p>² Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nichtberücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.</p> <p>³ Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn - ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder - ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.</p> <p>⁴ Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p>	<p>B. Allgemeine Bauvorschriften IV. Baudichte und Gebäudehöhe Art. 23 Gebäudehöhe ¹ <i>In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen. Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.</i></p> <p>² Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nichtberücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.</p> <p>³ Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn - ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder - ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.</p> <p>⁴ Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p>

<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 44 Gewerbezone, 2. Besondere Vorschriften, a) Zulässige Gebäudehöhen In der Gewerbezone darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, in keinem Bereich mehr als 15.00 m betragen. 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 Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>Art. 47 Industriezonen, 2. Besondere Bauvorschriften, a) Zulässige Gebäudehöhen In 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>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 Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p>	<p>⁵ In den Gewerbebezonen und den Industriezonen wird die Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen sind Steildächer, sofern der First die Gebäudehöhe nicht mehr als 2.00 m übersteigt und mindestens 2.00 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt sowie technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>⁶ Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.</p>
--	--

<p>C. Nutzungsordnung II. Zonenplan Art. 27 Zonenarten ¹ Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kernzone I</td> <td>K I</td> </tr> <tr> <td>Kernzone II</td> <td>K II</td> </tr> <tr> <td>Kernzone III</td> <td>K III</td> </tr> </table>	Kernzone I	K I	Kernzone II	K II	Kernzone III	K III	<p>C. Nutzungsordnung II. Zonenplan Art. 27 Zonenarten ¹ Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kernzone I</td> <td>K I</td> </tr> <tr> <td>Kernzone II</td> <td>K II</td> </tr> <tr> <td>Kernzone III</td> <td>K III</td> </tr> </table>	Kernzone I	K I	Kernzone II	K II	Kernzone III	K III
Kernzone I	K I												
Kernzone II	K II												
Kernzone III	K III												
Kernzone I	K I												
Kernzone II	K II												
Kernzone III	K III												

Wohn- und Gewerbezone	WG	Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone I	W I	Wohnzone I	W I
Wohnzone II	W II	Wohnzone II	W II
Wohnzone III	W III	Wohnzone III	W III
Wohnzone IV	W IV	Wohnzone IV	W IV
Gewerbezone	G	Gewerbezone I	
Industriezone I	I I	Gewerbezone II	
Industriezone II	I II	Industriezone I	I I
Industriezone III	I III	Industriezone II	I II
Industriezone IV	I IV	Industriezone III	I III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	Industriezone IV	I IV
Landwirtschaftszone	Lw	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Gewässer	Gw	Landwirtschaftszone	Lw
Freihaltezone	Fh	Gewässer	Gw
Strassen und Wege		Freihaltezone	Fh
Bahnareal		Strassen und Wege	
		Bahnareal	

<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 44 Gewerbezone, 2. Besondere Vorschriften, a) Zulässige Gebäudehöhen In der Gewerbezone darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, in keinem Bereich mehr als 15.00 m betragen. 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 Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p>	<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 44 Gewerbezone, 2. Besondere Vorschriften, a) Zulässige Gebäudehöhen ¹ In den Gewerbezonon darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als: - 18.00 m in der Gewerbezone I - 15.00 m in der Gewerbezone II ² Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebauliche Qualität erreicht wird, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.</p>
--	---

<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 45 Gewerbezone, 2. Besondere Vorschriften, b) Grenzabstand, Gebäudeabstand ¹ Der Grenzabstand muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.50 m für ein- und zweigeschossige Bauten - 4.00 m für dreigeschossige Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 0.50 m. <p>² Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden.</p>	<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 45 Gewerbezone, 2. Besondere Vorschriften, b) Grenzabstand, Gebäudeabstand ¹ <i>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</i></p> <p>² <i>Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.</i></p> <p>³ Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. <i>Die Brand-schutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</i></p>
---	--

<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 47 Industriezonen, 2. Besondere Bauvorschriften, a) Zulässige Gebäudehöhen</p> <p>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 den Industriezonen III und IV <p>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 Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>²In der Industriezone II und IV sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.</p>	<p>C. Nutzungsordnung III. Zonenvorschriften Art. 47 Industriezonen, 2. Besondere Bauvorschriften, a) Zulässige Gebäudehöhe</p> <p>¹ In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20.00 m in den Industriezonen I und II - 15.00 m in den Industriezonen III und IV <p>² In der Industriezone II und IV sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.</p> <p>³ <i>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebauliche Qualität erreicht wird, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.</i></p>
--	---

C. Nutzungsordnung

III. Zonenvorschriften

Art. 48 Industriezonen, 2. Besondere Bauvorschriften,

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand

¹ Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II
- 4.00 m in der Industriezone III und IV.

² Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden.

C. Nutzungsordnung

III. Zonenvorschriften

Art. 48 Industriezonen, 2. Besondere Bauvorschriften,

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand

¹ Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II
- 4.00 m in der Industriezone III und IV.

² Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. *Die Brand-schutzbestimmungen bleiben vorbehalten.*