Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall
(Entwurf vom 1. September 2026)

vom ……

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 des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und gesamten Umweltschutzrechts,

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, einheimische Tiere und Pflanzen;
f) Sicherung qualitätsvoller und nachhaltiger Planungen;
g) Förderung erneuerbarer Energien.

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 gesamten 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 Baugesetzes[1], des Natur- und Heimatschutzgesetzes[2] sowie dieser Bauordnung.

Art. 5 Zuständigkeit Einwohnerrat

Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass, Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung und des Zonenplans.

Art. 6 Zuständigkeit Gemeinderat

[1]Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von

a) Baulinienplänen
b) Quartierplänen
c) Landumlegungsplänen
d) Strassenrichtplänen
e) übrigen Richtplänen
f) Schutzverfügungen gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz[2]
g) kleine Änderungen des Zonenplanes gemäss Baugesetz[1]

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

[3]Der Gemeinderat genehmigt die Richtpläne gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. e.

Art. 7 Gestaltungsbeirat

[1]Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, dem mindestens vier externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Naturschutz sowie Ortsbildschutz angehören. Es können weitere Personen beigezogen werden.

[2]Der Gestaltungsbeirat begleitet Quartierplanungen und prüft auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche.

Art. 8 Auskunfts- und Einsichtsrecht

Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat erteilt darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte. Bei besonderem Zeitbedarf kann der Aufwand nach vorgängigem Hinweis in Rechnung gestellt werden.

Art. 9 Baukontrollen

[1]Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich anzumelden:

a) der Baubeginn;
b) die Errichtung des Schnurgerüstes, der Sicherheitsnachweis ist nachzureichen;
c) die Haus- und Grundstückkanalisation 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.

[2]Bei Bedarf sind die für das Vorhaben notwendigen Nachweise zu erbringen.

Art. 10 Parzellierungen

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

II. Planungsinstrumente

Art. 11 Kommunale Planung

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt neben dieser Bauordnung insbesondere folgende Vorschriften:

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

Art. 12 Kleine Zonenplanänderungen

Kleine Änderungen des Zonenplans, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren beschlossen werden. Sie sind im Amtsblatt auszuschreiben.

Art. 13 Kommunale Richtplanung

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

[2]Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt und werden bei Bedarf angepasst.

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

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

Art. 14 Quartierpläne

[1]Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

a) optimaler Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage;
b) besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl;
c) erhöhter Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
d) erhöhter Anforderungen zur Umgebungsgestaltung sowie standortgemässe, wenn möglich einheimische Bepflanzung, die eine biodiversitätsfördernde Wirkung entfalten;
e) ökologischen Ausgleich.

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

Art. 15 Qualitätssicherung

Im Sinne der Qualitätssicherung fördert die Gemeinde die Durchführung von qualifizierten Planungs- und Projektierungsverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge, Testplanungen). Er kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

III. Bauvorschriften

A) Allgemeine Bauvorschriften

Art. 16 Definitionen und Messweisen

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

Art. 17 Stand der Technik, technische Normen und Richtlinien

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

[2]Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) und vom Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (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. 18 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

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

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

[3]In Wohnzonen dürfen Schrägdächer höchstens eine Neigung von 40° aufweisen.

Art. 19 Dachaufbauten

Dachaufbauten haben sich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen, wobei:

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

Art. 20 Erhöhte Anforderungen

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

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

Art. 21 Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen

[1]Naturnahe Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind Ziersträucher und Hecken, welcher der Einfriedung von Grundstücken dienen.

[2]Falls diese die Bebauung erheblich beeinträchtigen oder verunmöglichen, ist an geeigneter Lage ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

[3]Für geschützte Naturflächen und -objekte gilt Art. 71.

Art. 22 Umgebungsgestaltung

[1]Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Unverschmutztes Abwasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.

[2]Mit der Umgebungsgestaltung soll der Anteil der Grünflächen, wenn möglich, erhalten oder vergrössert werden.

[3]Die Umgebungsgestaltung hat bevorzugt mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Arten der Liste der invasiven gebietsfremden Arten der Schweiz [1]) dürfen nicht gepflanzt werden.

[4]Mit der Umgebungsgestaltung ist der ökologische Ausgleich aufzuzeigen. Dabei ist die Verhältnismässigkeit zu wahren. Als ökologischer Ausgleich gelten naturnahe Grünflächen, die mit standortgemässen einheimischen Pflanzen bepflanzt werden, hierzu zählen auch Dach- oder Fassadenbegrünungen. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

[5]Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig.

[6]Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen.

[7]Im Übrigen gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB sowie des Strassengesetzes.

---

[1] Anhang zu «Gebietsfremde Arten in der Schweiz – Übersicht über die gebietsfremden Arten und ihre Auswirkungen», Bundesamt für Umwelt BAFU, Stand 2022

Art. 23 Aussenbeleuchtung

Für Aussenbeleuchtungen gilt grundsätzlich Art. 21 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [2]. Weitere Bestimmungen im Rahmen des Natur- und Heimatschutzes bleiben vorbehalten. Allfällige Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren verfügt.

Art. 24 Unterhalt

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

[2]Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 25 Dachbegrünung

Nicht als Aufenthaltsfläche genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch möglich ist. Zur Förderung der Biodiversität sind, wenn möglich und sinnvoll, verschiedene Strukturelemente wie Hügel oder Totholz zu verwenden. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden Flachdächern gleichgestellt.

Art. 26 Lagerplätze

Lagerplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 27 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung

[1]Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf Flachdächern sind, wenn technisch und wirtschaftlich zumutbar, mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

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

Art. 28 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen

[1]Für Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

---

[2] Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG; SHR 814.100) vom 22. Januar 2007

[2]Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen. Sie sind entsprechend auszustatten und zu unterhalten.

[3]Wo das Anlegen von Spielplätzen oder Grün- und Ruheflächen erforderlich, jedoch unzumutbar ist, ist durch Einkauf in öffentliche oder private Anlagen Ersatz zu schaffen.

Art. 29 Abstellplätze

[1]Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind in der Regel für Motorfahrzeuge pro Einfamilienhaus zwei Abstellplätze vorzusehen. Bei den übrigen Bauten richtet sich die Zahl der Abstellplätze im Grundsatz nach der VSS-Norm (SN 40 281)[3].

[2]In Gebieten, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, kann der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gestützt auf ein Mobilitätskonzept angemessen reduzieren oder autofreies Wohnen zulassen.

[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, vorzugsweise in Tiefgaragen, zu realisieren.

[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 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.

[6]Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahrräder in ausreichender Anzahl bereitzustellen.

[7]Mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern richtet sich die minimale erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos und deren Anforderungen nach der VSS-Norm (SN 40065) [4]. Die Abstellplätze müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

---

[3] SN 40 281 Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2019)

[4] SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2019)

Art. 30 Entsorgungsplatz

Für die Abfallentsorgung sind, in der Regel auf privatem Grund, die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen. Im Übrigen gilt die Abfallverordnung[8].

Art. 31 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. 32 Erschliessung und Beiträge

Die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes[1] sowie nach der gestützt darauf erlassenen Beitragsverordnung über Grundeigentümerbeiträge[14].

B) Abstandsvorschriften

Art. 33 Grenzabstand 1. Allgemeines

[1]Die Messweise des Grenzabstands richtet sich nach dem Anhang zum Baugesetz[1]. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes[1] und des Strassengesetzes[6].

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

[3]Bei Einhaltung des Gebäudeabstands dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt oder unter Einhaltung von Art. 37 reduziert werden. Solche Vereinbarungen sind auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch eintragen zu lassen.

Art. 34 a) An- und Kleinbauten

Für An- und Kleinbauten beträgt der minimale Grenzabstand 2.50 m. Massgebend ist der äusserste Bauteil.

Art. 35 b) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

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

Art. 36 c) Zufahrten, Zugänge und Abstellplätze

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

[2]Personenwagen-Abstellplätze dürfen auf einer Länge von maximal 6.00 m an die Grenze gestellt werden.

Art. 37 d) Gebäudeabstand

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

C) Weitere Bauvorschriften

Art. 38 Geschosshöhe, Attikageschoss

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

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

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

A. Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)

1. Zentrumszone (Z)

Art. 39 Grundsatz

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

Art. 40 Besondere Vorschriften

[1]In der Zentrumszone gelten mit Ausnahme der überlagernden Zonen «Höhere Häuser» und «Hochhäuser» gemäss Art. 69 folgende Masse:

a) Bauweise: offen und geschlossen;
b) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 4.00 m;
c) Gesamthöhe höchstens 16.00 m, maximal 4 Vollgeschosse.

[2]Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes die offene oder geschlossene Bauweise vorschreiben.

[3]Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Einhaltung von Art. 14 eine Gesamthöhe von höchstens 20.00 m und maximal 5 Vollgeschosse bewilligt werden. In den überlagernden Zonen für höhere Häuser und für Hochhäuser gilt Art. 69.

2. Wohnzonen (W1, W2, W3, W4)

Art. 41 Grundsatz

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

[2]Nicht störende gewerbliche Betriebe sind zulässig, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

Art. 42 Besondere Vorschriften a) Ausnützungsziffer

[1]In den einzelnen Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:

a) 0.4 in der Wohnzone 1
b) 0.5 in der Wohnzone 2
c) 0.65 in der Wohnzone 3
d) 0.85 in der Wohnzone 4

[2]Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 14 die Ausnützungsziffern in der Wohnzone 2 bis auf 0.60, in der Wohnzone 3 bis auf 0.80 und in der Wohnzone 4 bis auf 1.05 erhöht werden.

Art. 43 b) Geschosszahlen

[1]In den einzelnen Wohnzonen sind höchstens zulässig:

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

[2]Die Geschosszahlen gemäss Abs. 1 und 2 können im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 14 in der Wohnzone 2 um höchstens ein Geschoss und in den Wohnzonen 3 und 4 um höchstens zwei Geschosse erhöht werden.

Art. 44 c) Grenzabstand

[1]In den einzelnen Wohnzonen betragen die Grenzabstände mindestens:

a) 4.0 m in den Wohnzonen 1 und 2;
b) 5.0 m in der Wohnzone 3;
c) 6.0 m in der Wohnzone 4.

[2]Zur Erreichung von städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch guten Gesamtlösungen darf der Grenzabstand im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 14 gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den kantonalen Mindestabstand von 2.5 m reduziert werden.

3. Wohn- und Arbeitszone (WA)

Art. 45 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. 46 Besondere Vorschriften

[1]Es gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4.

[2]Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.

4. Sonderzonen

Sonderzonen RhyTech-Quartier (SRA, SRB)

Art. 47 Grundsatz

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

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

[3]Vorkehren 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.

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

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

Art. 48 Besondere Vorschriften a) Zulässige Baudichte

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

a) 19‘500 m^2 in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
b) 9‘000 m2 in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.

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

a) bis auf 38‘500 m^2 anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;
b) bis auf 18‘500 m^2 anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.

[3]Ausnützungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

[4]Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3‘000 m^2 Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1‘200 m^2 für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

[5]In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5‘000 m^2 Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

[6]Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4‘000 m^2 öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

Art. 49 b) Zulässige Fassadenhöhen

[1]In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf bei Schrägdächern die traufseitige, bei Flachdächern die talseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

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

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

[3]In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

Art. 50 c) Grenzabstand

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

Sonderzonen Ebni (SEA, SEB, SEC)

Art 51

[1]Die Sonderzonen bezwecken die Neu- und Weiterentwicklung sowie die freiraumplanerische und architektonische Aufwertung für das Gebiet Ebni. Sie ermöglichen auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.

[2]In den Sonderzonen Ebni sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.

[3]Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.

Art. 52 Quartierplanpflicht

[1]In den Sonderzonen Ebni sind wesentliche bewilligungspflichtige Vorkehren nur im Rahmen eines oder mehrerer Quartierpläne gestattet. Untergeordnete Massnahmen wie Fassadensanierungen, Umbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Bauten und Anlagen zur Freiraumgestaltung und energetische Verbesserungen sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird.

[2]Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über:

a) Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gesamthöhe;
b) Gestaltung und Materialisierung;
c) Nutzungsart und Anordnung;
d) Grünraum- und Freiraumgestaltung;

e) Fuss- und Radwegverbindungen sowie Anbindung an die Umgebung;
f) Verkehrserschliessung und Parkierung;
g) Ver- und Entsorgung;
h) Energieeffizienz und Nachhaltigkeit;
i) Umweltaspekte;
j) erhaltenswerte und schützenswerte Bauten und Plätze.

Art. 53 Besondere Vorschriften

[1]In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:

a) 4.8 m³/m² in der Sonderzone Ebni A
b) 11.2 m³/m² in der Sonderzone Ebni B
c) 6.6 m³/m² in der Sonderzone Ebni C

[2]Es gelten folgende Masse:

a) Grenzabstand bei offener Bauweise: 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil;
b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m.

[3]Bauten von mehr als 25.00 m Höhe dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.

[4]Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt.

[5]Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.

[6]In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m^2 anzulegen. Sie dient vorab den Wohnnutzungen in der Sonderzone Ebni C je nach deren Zweckbestimmung als Spiel- und/oder Erholungsraum. Es sind ausschliesslich standortgemässe, einheimische Pflanzen zu verwenden.

5. Arbeitszonen

Arbeitszonen 1 (A1 und A1H)

Art. 54 Grundsatz

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

[2]Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

[3]Innerhalb des BLN-Gebietes sind Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

Art. 55 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer

[1]Die Baumassenziffer beträgt höchstens 4.00 m^3/m^2.

[2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 14 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m^3/m^2 erhöht werden.

Art. 56 b) Gesamthöhe

[1]Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen.

[2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 14 die Gesamthöhe bis auf 25.00 m erhöht werden.

[3]In der Arbeitszone A1H ist die maximal zulässige Gesamthöhe auf 12.00m beschränkt.

Art. 57 c) Grenzabstand

[1]Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.

[2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 14 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.

Arbeitszone 2 (A2)

Art. 58 Grundsatz

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

[2]Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

[3]Verkehrsintensive Einrichtungen wie Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport sind nur in den dafür vorgesehenen Eignungsgebieten gemäss kantonaler Richtplanung zugelassen.

[4]Innerhalb des BLN-Gebietes sind Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

Art. 59 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer

[1]Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m3/m^2.

[2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 14 die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m3/m^2 sowie in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti» (GRü) auf höchstens 15.00 m^3/m^2 erhöht werden.

Art. 60 b) Gesamthöhe

[1]Die Gesamthöhe darf höchstens 30.00 m betragen.

[2]In der überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» (BfH) darf im Rahmen eines Quartierplans die Gesamthöhe auf maximal 40.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht wird. 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.

Art. 61 c) Grenzabstand

[1]Der minimal zulässige Grenzabstand beträgt 4.00 m.

[2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 14 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.

6. Weitere Bauzonen

Art. 62 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

[1]Zonenzweck und Nutzung richten sich nach dem übergeordneten Recht.

[2]Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr als 20 m betragen.

[3]In der ZöBA2 sind kleinere Bauten bis zu einer Grundfläche von 20 m^2, welche im Zusammenhang mit der bestehenden oder vorgesehenen Nutzung stehen, unterirdische und Unterniveaubauten sowie unbefestigte Anlagen zulässig.

Art. 63 Strassen- und Bahnzone (Str, Bahn)

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

[2]Sie dienen der Erschliessung des Baugebiets. Wo möglich sollen sie der ökologischen Vernetzung dienen.

Art. 64 Grünzone (Gr)

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

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

[3]Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.

[4]Grünzonen sind naturnah mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu unterhalten.

B) Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets)

Art. 65 Landwirtschaftszone (Lw)

[1]Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes[9].

[2]Wohnbauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4.0 m.

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

[4]Silos dürfen höchstens 24.00 m hoch sein.

Art. 66 Freihaltezone (Fh)

[1]Die Freihaltezone dient der Bewahrung wertvoller Freiflächen und Uferpartien.

[2]Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind insbesondere standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen, sofern sie sorgfältig in das Landschafts- und Ortsbild eingefügt werden und für sich eine sehr gute Gesamtwirkung erzielen.

Art. 67 Strassen- und Bahnareal (StrA, BahnA)

Die Strassen- und Bahnareale umfassen die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten, die ausserhalb des Baugebiets liegen. Sie unterstehen dem übergeordneten Recht und sollen wo möglich der ökologischen Vernetzung dienen.

C) Schutzzonen

Art. 68 Gewässer und Gewässerräume (Gw und G)

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

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

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

[4]Eine standortgemässe 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.

[5]Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m^2, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.

D) Überlagernde Zonen

Art. 69 Höhere Häuser und Hochhäuser (ZhH, ZfH, BHB, BIO)

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

[2]Innerhalb der überlagernden Zone für höhere Häuser dürfen Gebäude erstellt werden, welche maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von 27.00 m aufweisen.

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

[4]Höhere Häuser und Hochhäuser bedingen einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 14 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.

[5]Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen ausserhalb der eigenen Bebauung gelegenen Bauten mit Wohnnutzung durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

[7]Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.

Art. 70 BLN-Gebiet (BLN)

Bauten und Anlagen haben den Schutzzielen der BLN-Gebiete[4] Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.

Art. 71 Überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet /Naturobjekt übergeordnet (UNk, UNü, NOü)

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

[2]Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar[10] gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen[2] enthalten.

[3]Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht zuwiderläuft. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzgebiete beziehungsweise Schutzobjekte dienen.

Art. 72 Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS)

[1]Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft vor störenden Eingriffen.

[2]Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft nicht zuwiderläuft.

[3]Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und den Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht beeinträchtigen.

Art. 73 Besondere Schutzmassnahmen für schützenswerte Bauten

[1]Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall führt ein Denkmalschutzinventar nach Art. 6. Abs. 1 NHG-SH sowie ein VKD-Verzeichnis über die schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) gemäss Art. 6. Abs. 2 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen.

[2]Der Gemeinderat stellt, gestützt auf das Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Naturobjekte, Stätten, Bauten oder Bauteile durch Schutzvereinbarungen oder Schutzverfügungen unter Schutz.

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

[4]Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes oder eines VKD-Objekt dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.

[5]Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 74 Überlagernde archäologische Schutzzonen (AS)

[1]Die überlagernde archäologische Schutzzone (AS) 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.

[2]Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH.

[3]Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.

Art. 75 Quartierplanpflicht (Qu)

In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des Quartierplangebiets erzeugen.

Art. 76 Naturgefahrenzonen (NGZ)

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

[2]Die Naturgefahrenzone 1 (rot) bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

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

[4]Die Naturgefahrenzonen 3 und 4 bezeichnen Gebiete mit einer geringen Gefährdung (gelb) und einer Restgefährdung (weiss-gelb)

[5]Innerhalb der Naturgefahrenzonen 1 und 2 bedürfen Veränderungen der Umgebungsgestaltung, die die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeveränderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, einer Baubewilligung. Der Bestandesschutz richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

[6]Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.

[7]Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

E) Orientierungsinhalte

Art. 77 Grundwasserschutzzonen (GWS))

Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements[12].

Art. 78 Wald und statische Waldgrenzen (W)

[1]Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen im Wald oder in Waldesnähe sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

[2] Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die Abgrenzung Wald-Bauzone (Waldgrenze nach statischem Waldbegriff)[7] richtet sich nach den Waldfeststellungs-Detailplänen.

F) Empfindlichkeitsstufen

Art. 79 Zuweisung zu den Zonen

[1]Die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV[5] 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
Sonderzonen Ebni	III
Arbeitszone 1	III
Arbeitszone 2	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	II
Grünzone	II
Freihaltezone	II
Landwirtschaftszone	III

[2]Mit Lärm vorbelastete Gebiete der Empfindlichkeitsstufen I und II können aufgestuft werden (Läh).

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 80 Vollzug

[1]Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften.
[2]Das Baureferat überwacht den Vollzug der Bauordnung und der übrigen Normen, soweit keine andere Behörde zuständig ist.

Art. 81 Sanktionen

Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes[1] bestraft.

Art. 82 Kommunale Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag

Die kommunale Mehrwertabgabe wird in der Mehrwertabgabeverordnung[15] geregelt.

Art. 83 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. 84 Inkrafttreten

Die Bauordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

1) Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
2) Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100)
3) Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200)
4) Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN) vom 29. März 2017 (SR 451.11)
5) Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
6) Strassengesetz vom 18. Februar 1980 (SHR 725.100)
7) Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
8) Abfallverordnung vom 27. Januar 1994 (NRB 814.100)
9) Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
10) Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SH 700.1)
11) Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)
12) Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserfassungen 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) Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200)
16) Verzeichnis über die schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) vom 20. Dezember 2022 (VKD)

Gesamtrevision Nutzungsplanung Neuhausen: Entwurf Anhang zu BauO, Stand: 01.09.2026

Vorlage Einwohnerrat

Die Baubegriffe und Messweisen in diesem Anhang sind teilweise dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz [SHR 700.100]) entnommen, soweit sie auf kommunaler Ebene Anwendung finden. Diesbezüglich gilt das übergeordnete Recht.

Zusätzlich enthält der Anhang kommunale Festlegungen. Zu deren Änderungen bedarf es einer Änderung der Bauordnung.

Die Baubegriffe und Messweisen sind wie folgt gekennzeichnet:

[kantonal] = *kantonale Bestimmung, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht (kursiv)*

[kommunal] = kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegung.

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

---

0. Anlagen [kommunal]

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

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude [kantonal]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

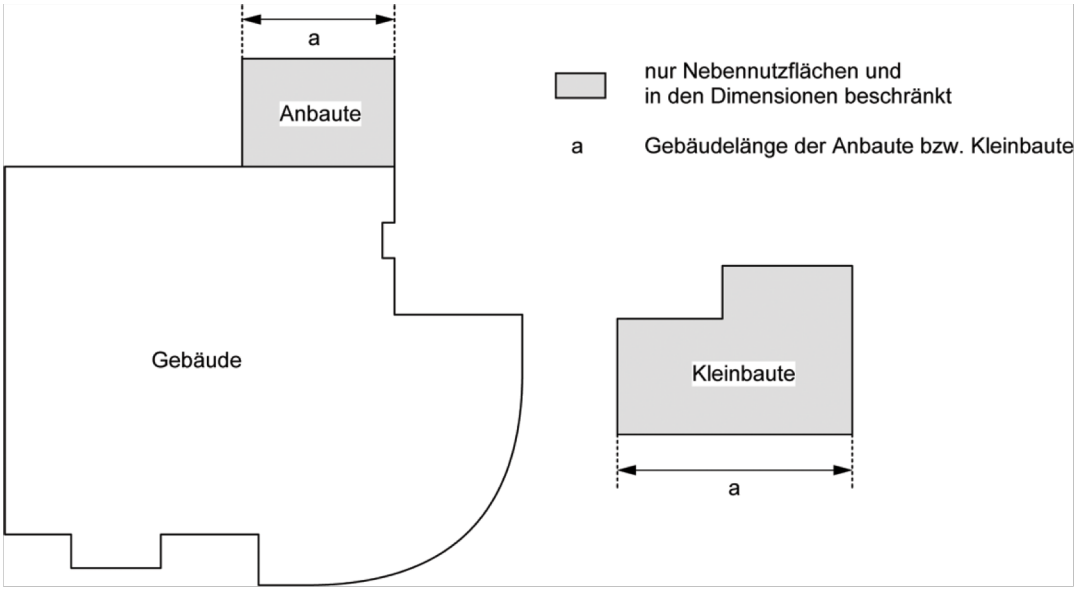
Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2-2.5 übersteigen.

2.2 Kleinbauten [kantonal]

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht übersteigen und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m^2, Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

2.3 Anbauten [kantonal]

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



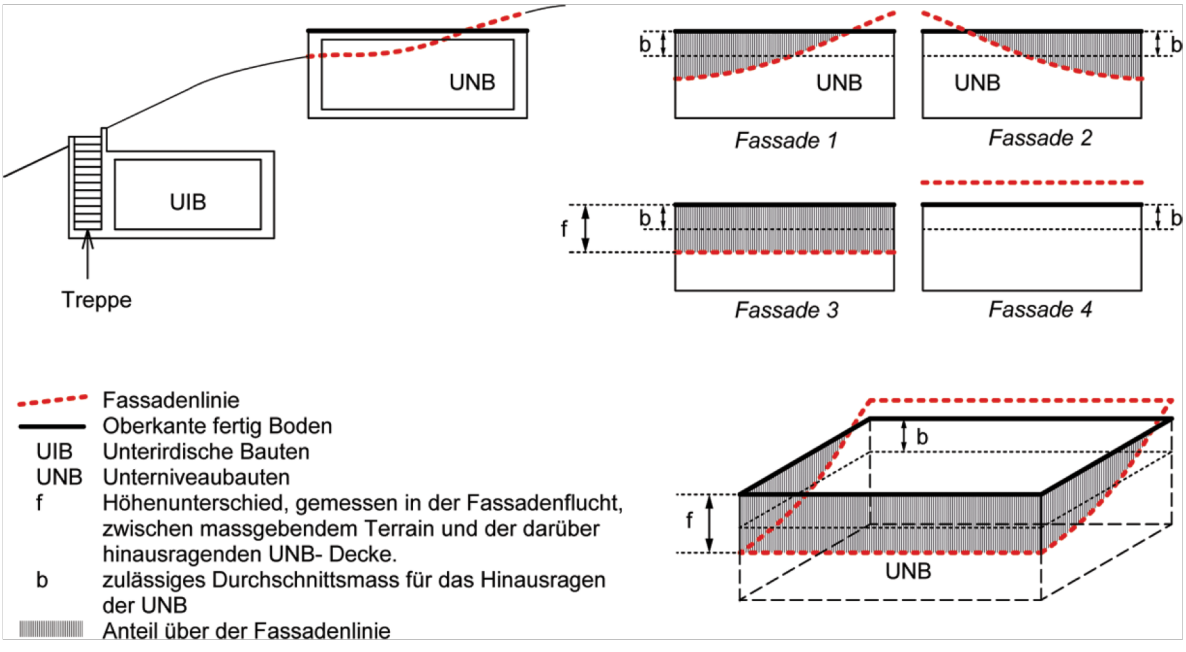
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

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

2.5 Unterniveaubauten [kantonal]

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

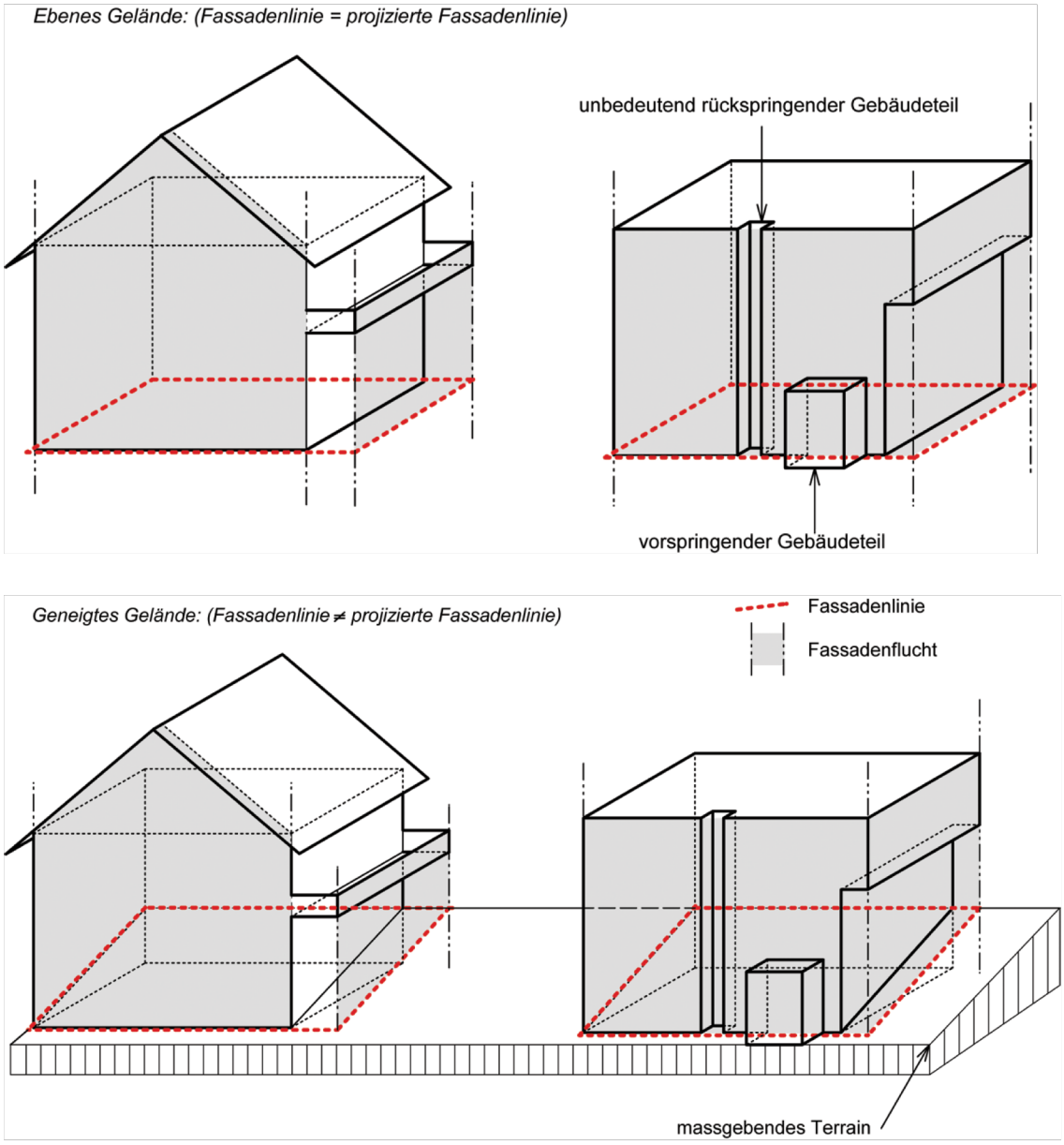
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie [kantonal]

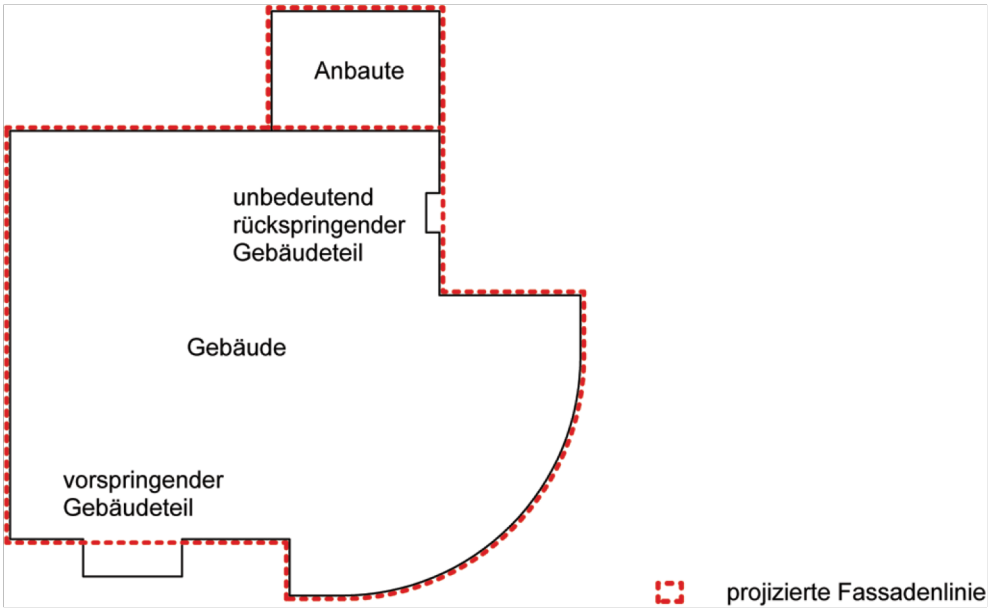
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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



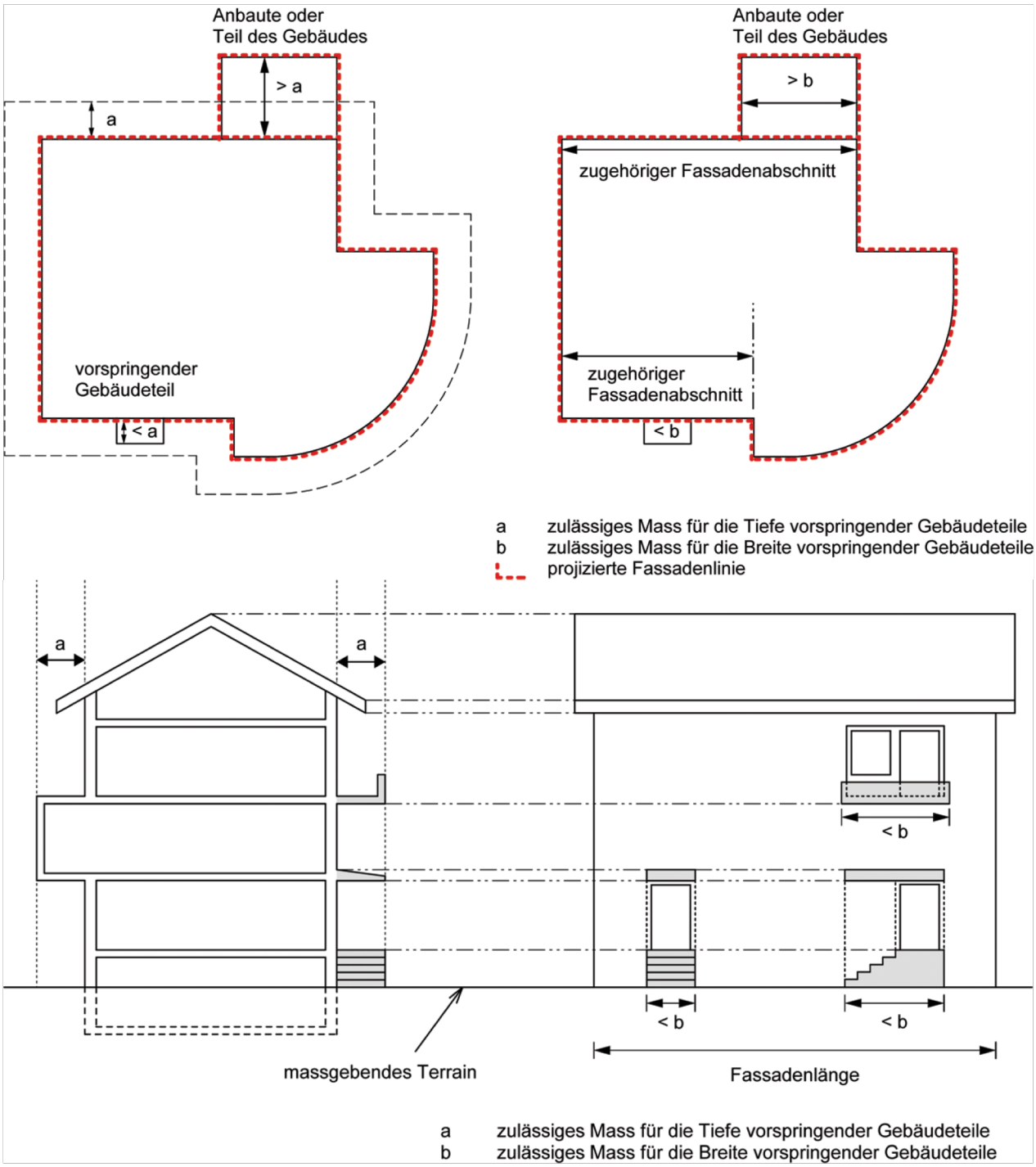
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

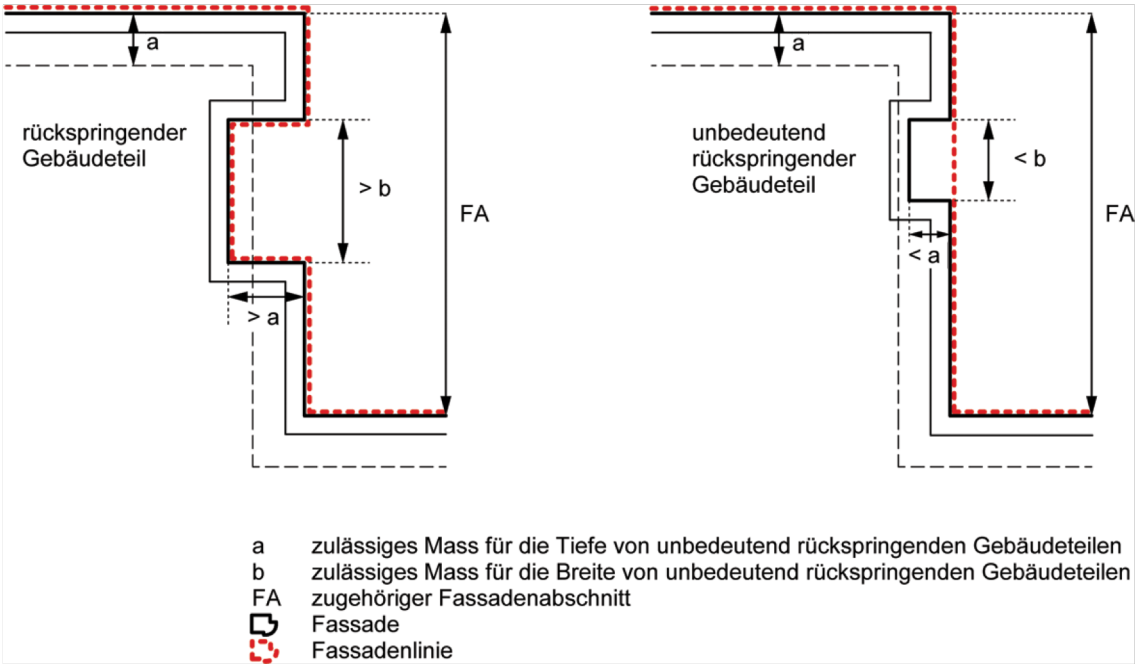
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

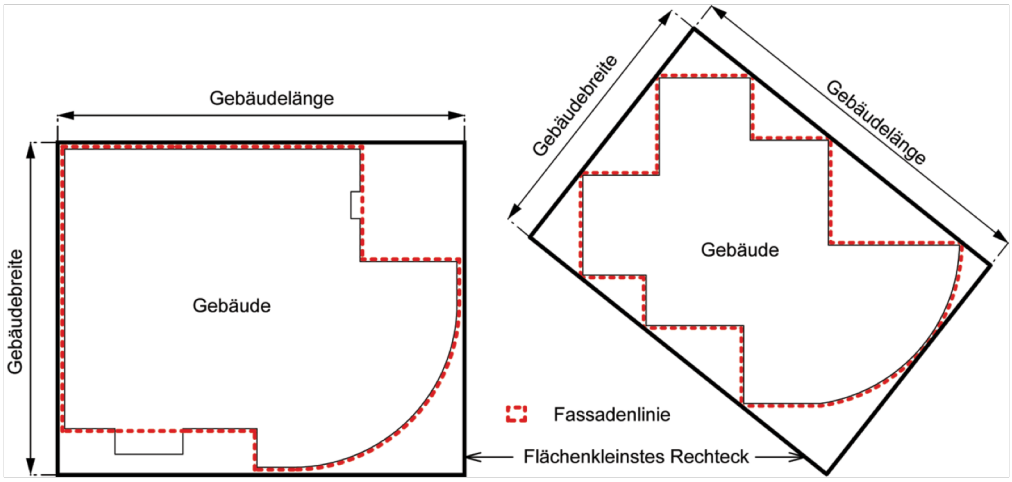


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe. Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

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

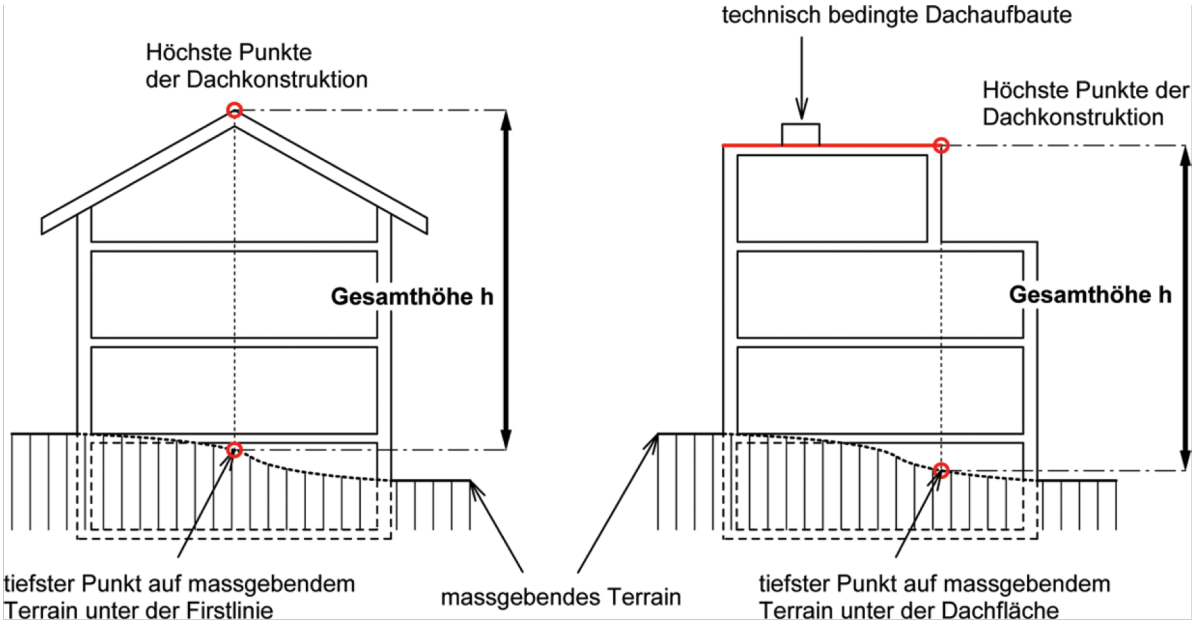


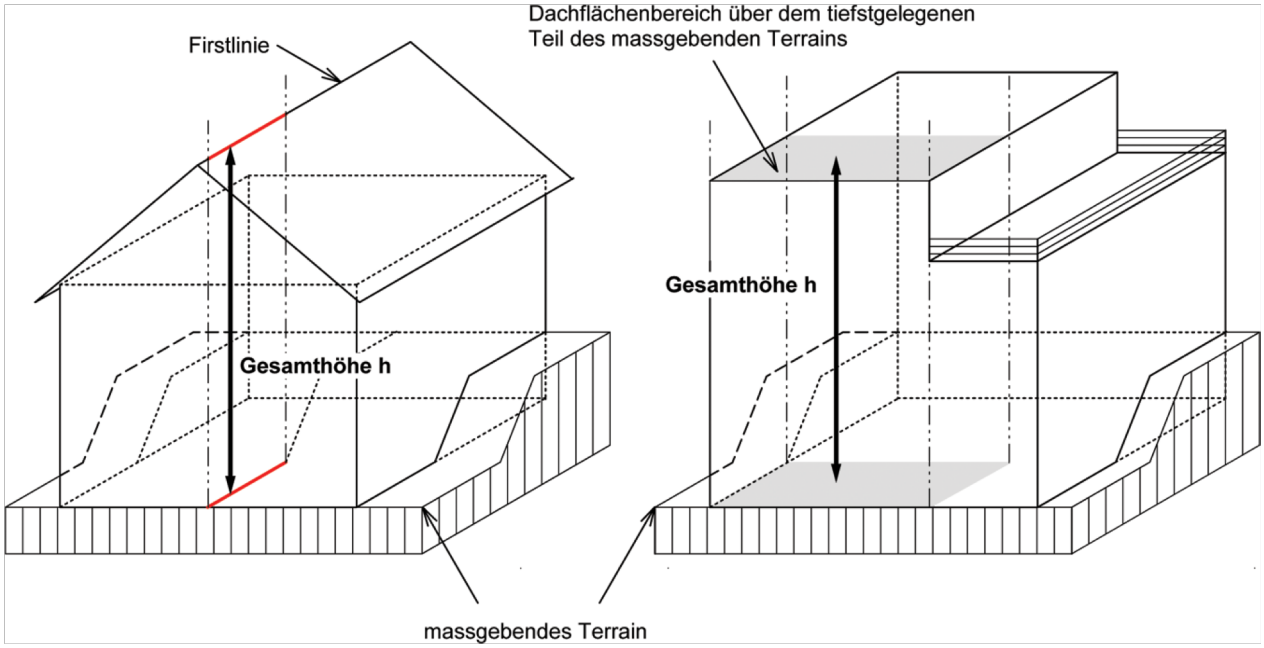
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

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

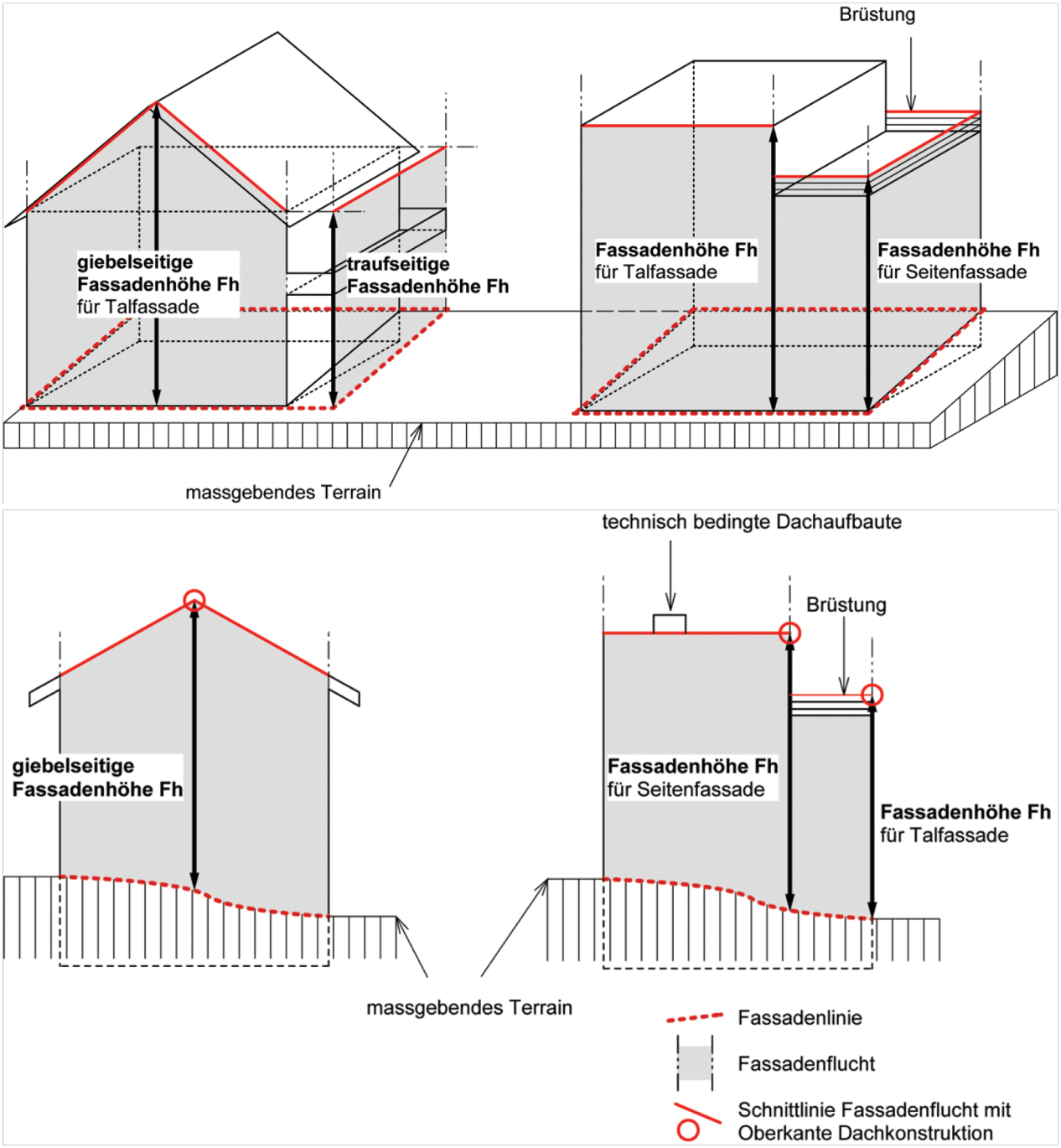




Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

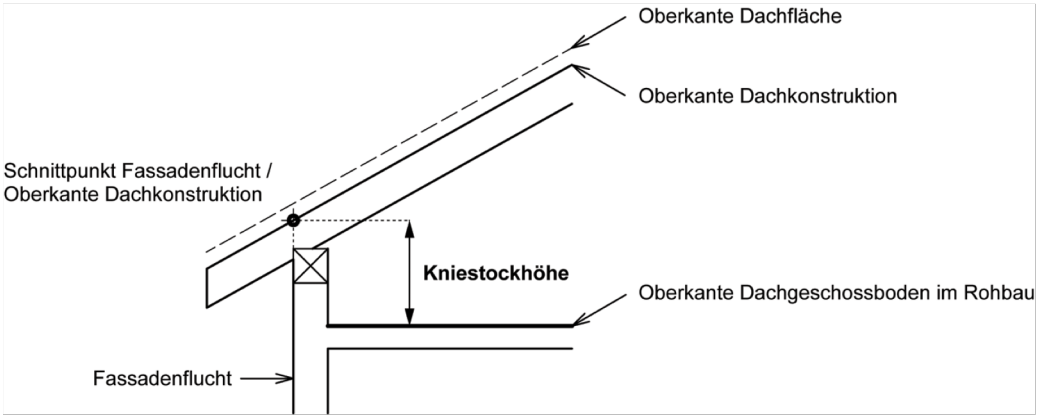
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe [kantonal]

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

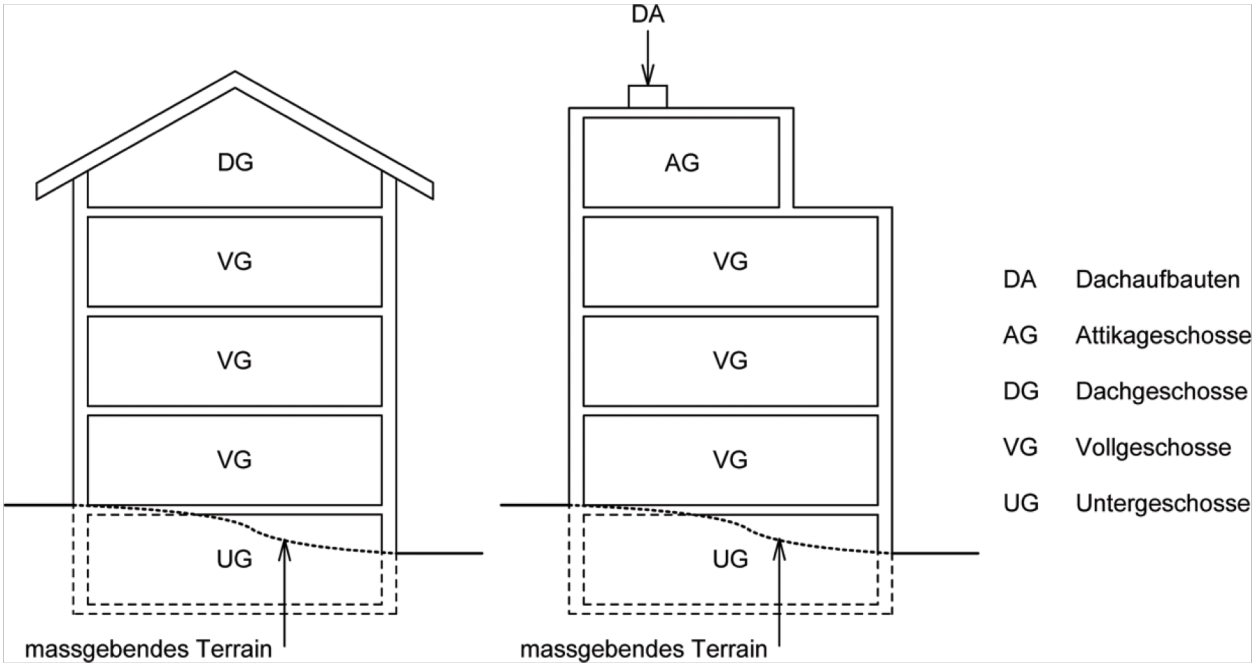


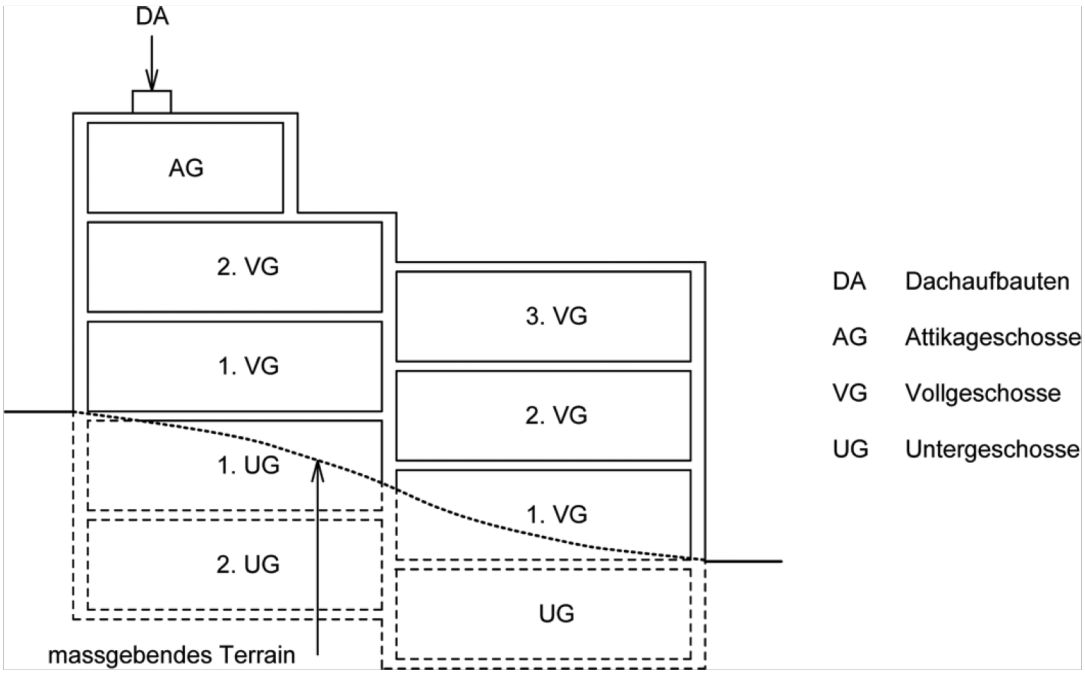
Figur 5.3 Kniestockhöhe

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse [kantonal]

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

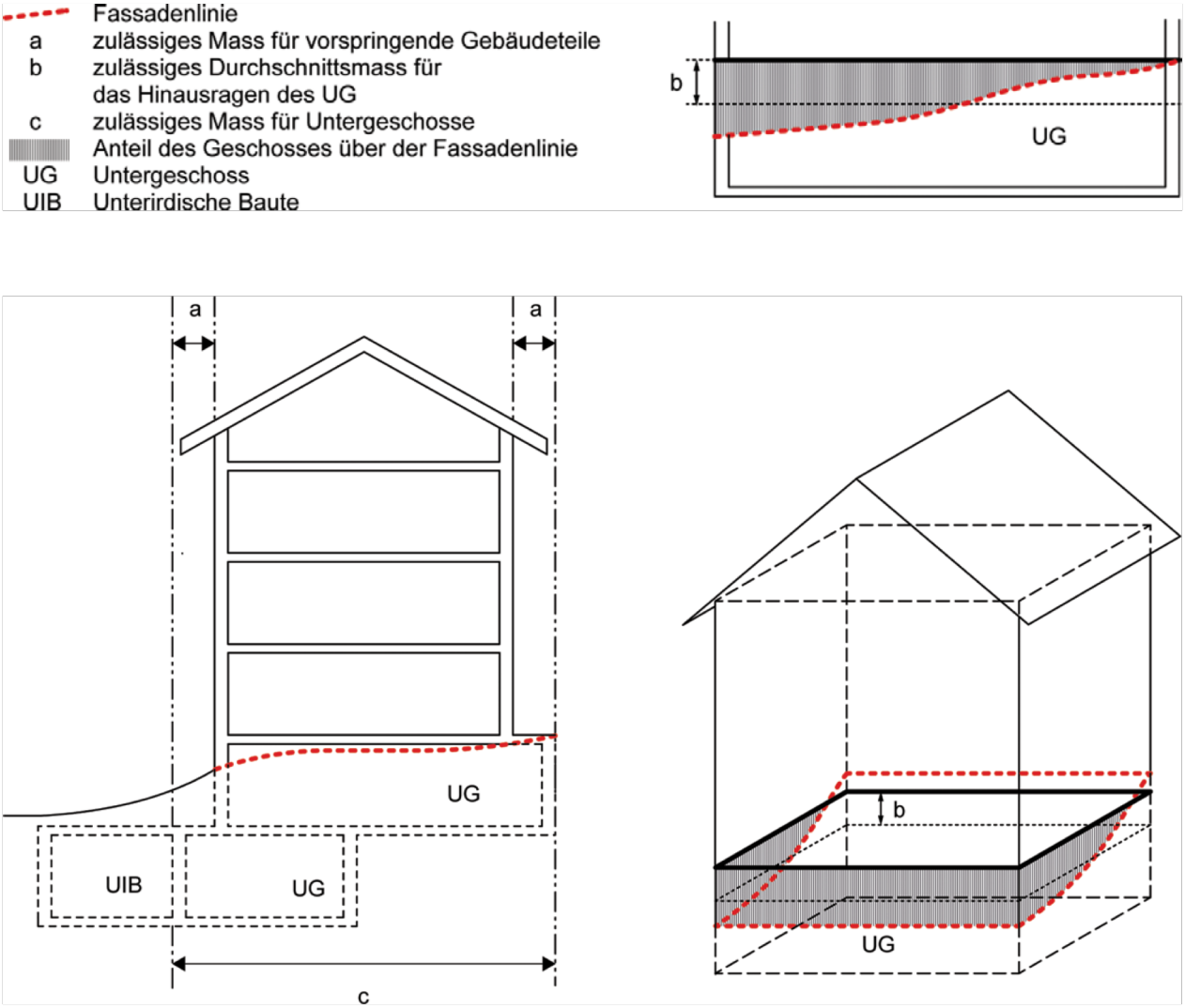




Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse [kantonal]

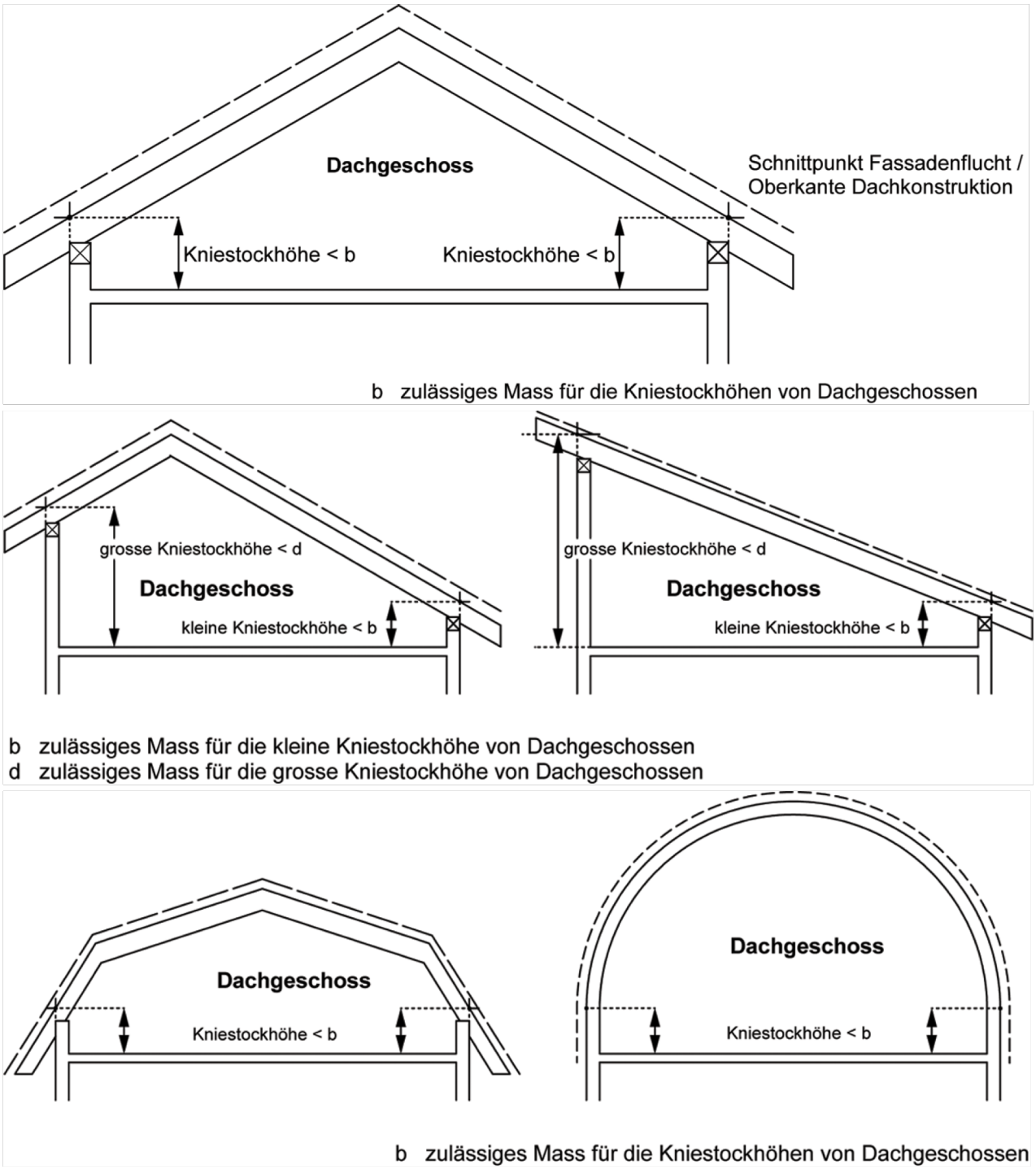
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.



Figur 6.2 Untergeschosse

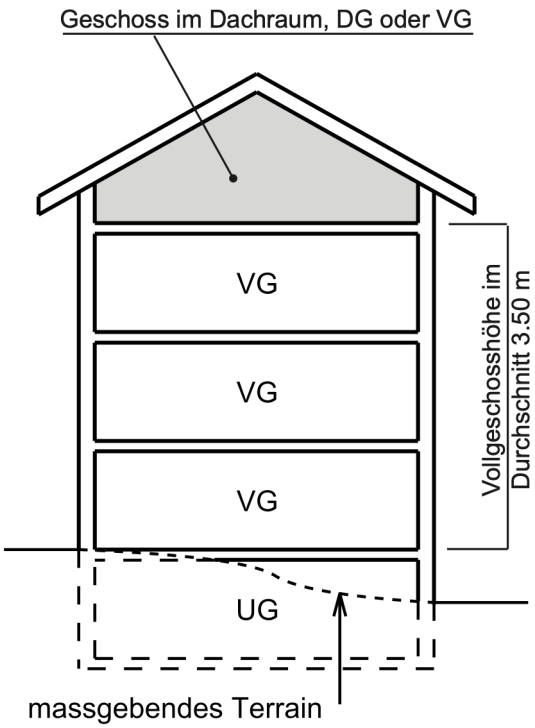
6.3 Dachgeschosse *[kantonal]* und [kommunal]

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



Figur 6.3 Dachgeschosse

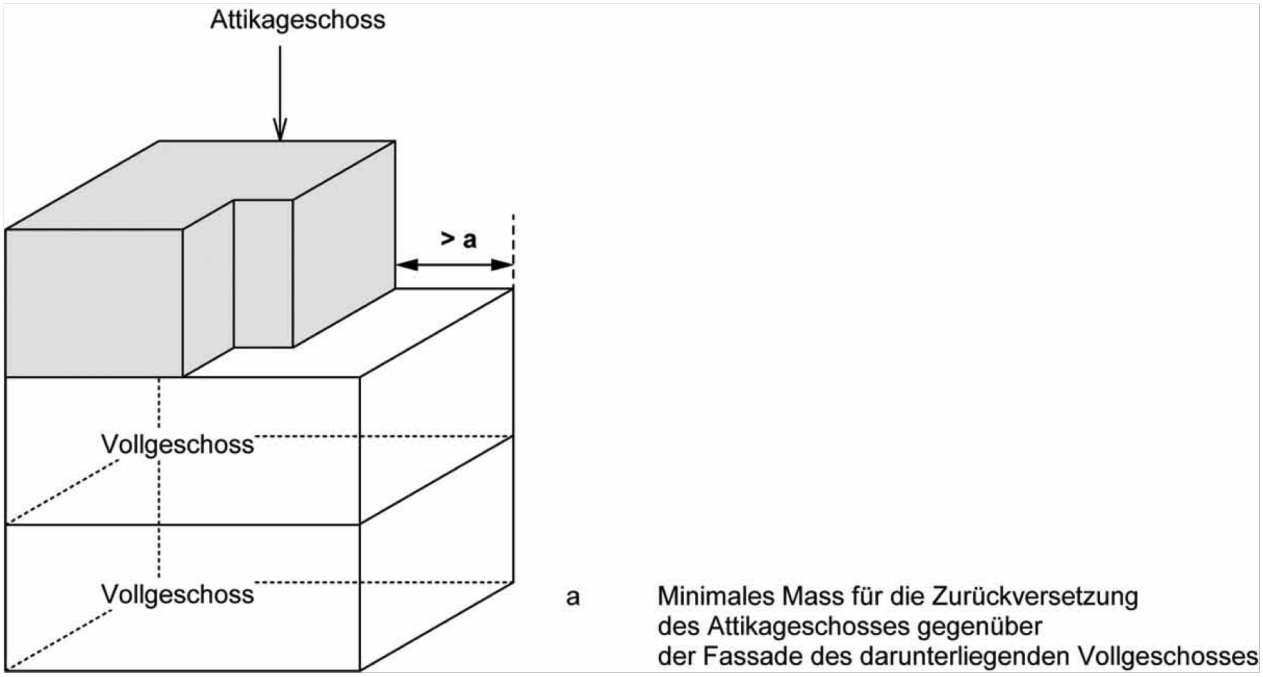
Skizze zu Art. 48 Abs. 1

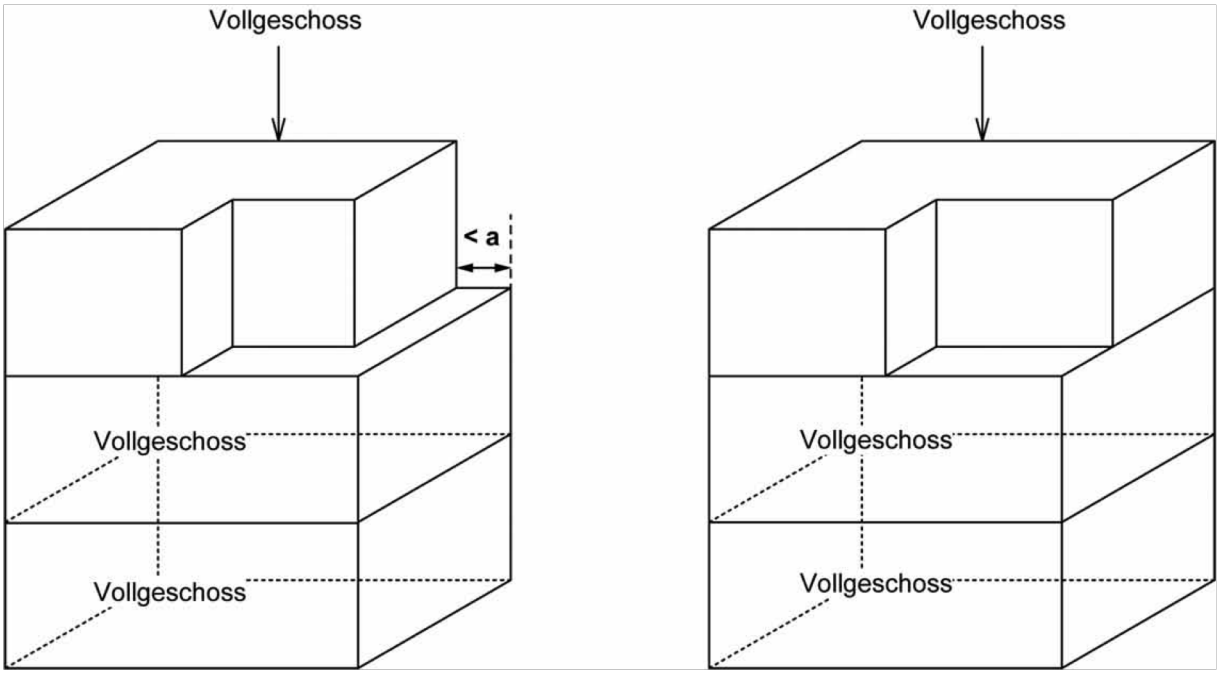


Figur 6.3a: Geschoss im Dachraum

6.4 Attikageschosse [kantonal]

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





Figur 6.4 Attikageschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal]

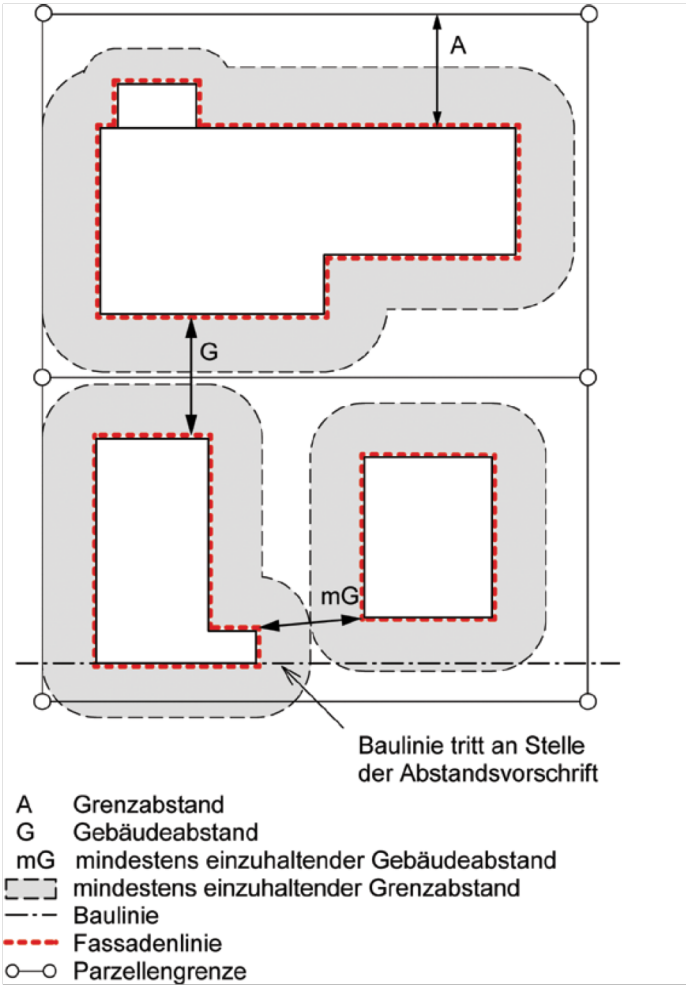
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

7.2 Gebäudeabstand [kantonal]

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

7.3 Baulinien [kantonal]

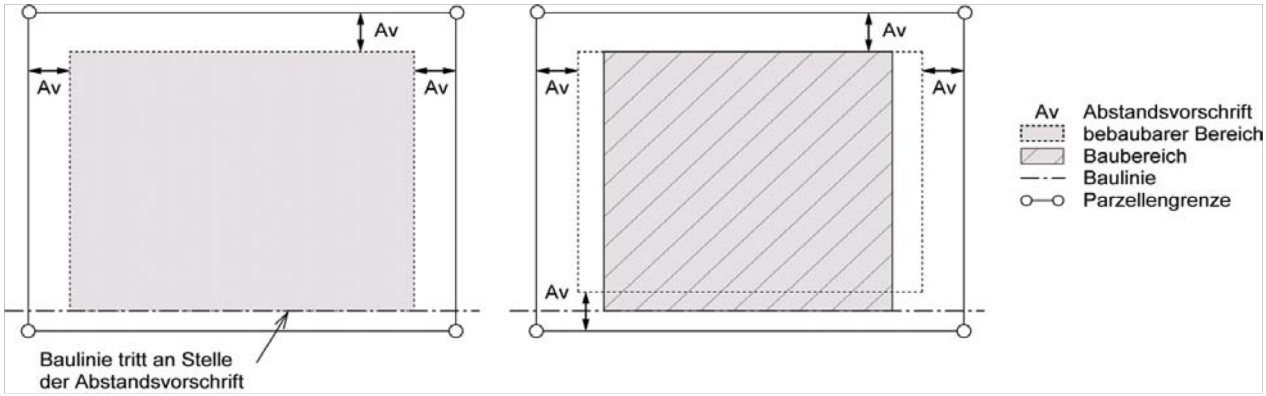
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich [kantonal]

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

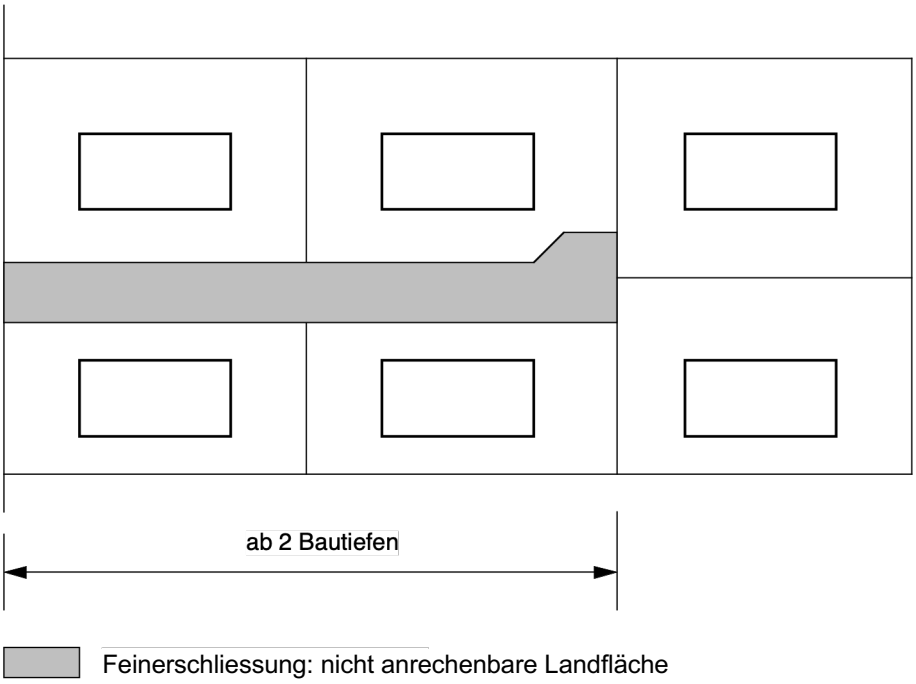


Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal], **Feinerschliessung** [kommunal]

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



Figur 8.1.1 Feinerschliessung

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

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

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

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

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

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

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

Nicht angerechnet werden:

a) die Wandquerschnitte der Aussenmauern;

b) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen;

c) Dachschrägen in verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m;

d) unbelichtete Abstellräume bis maximal 5.00 m^2 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;

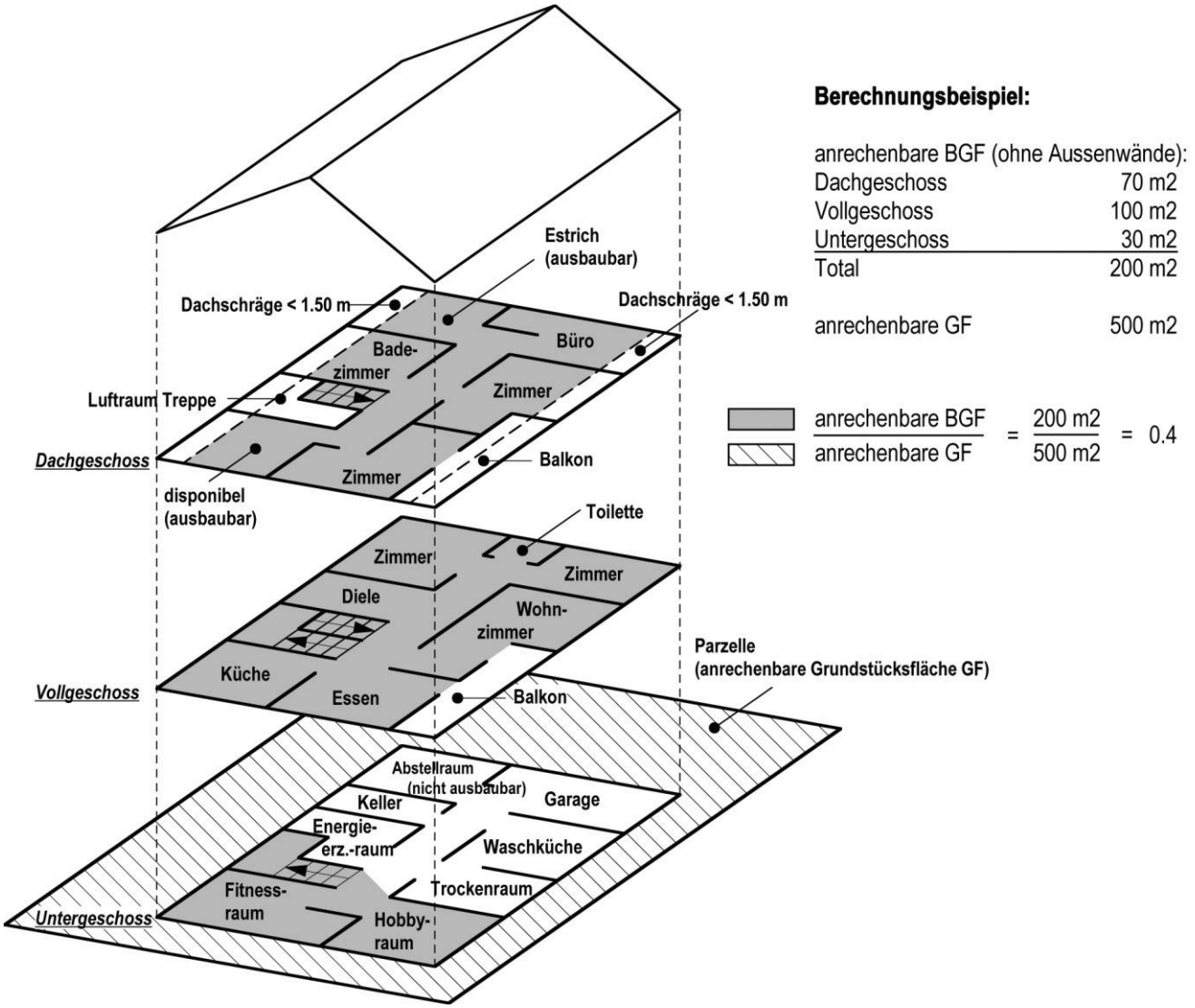
g) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen, Installationsräume und dergleichen;

h) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen;

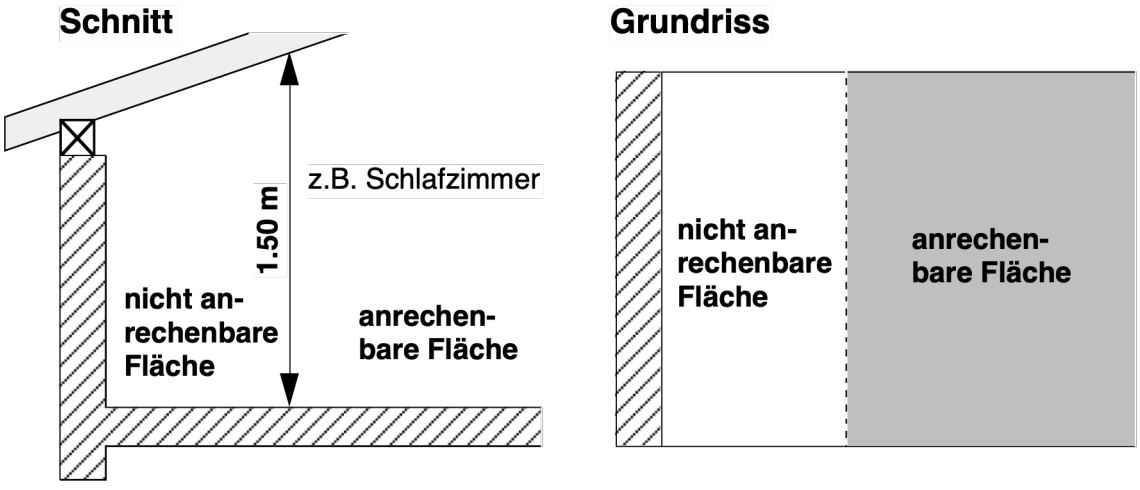
i) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;

j) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen;

k) Wintergärten bis zu einer Bruttofläche von 12.00 m^2 je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können. Bei grösseren Wintergärten wird nur die Mehrfläche angerechnet.



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



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

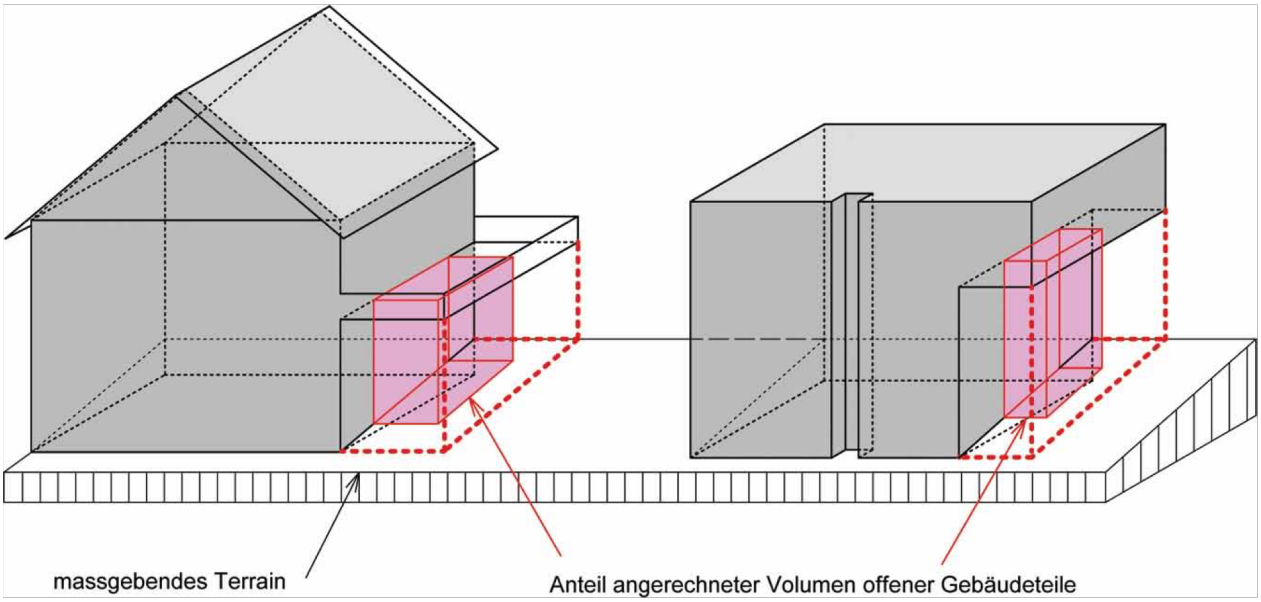
8.3 Baumassenziffer [kantonal]

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

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

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

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



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.5 Grünflächenziffer [kantonal]

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

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

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

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

Geschossfläche GF	Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss. Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Nebennutzfläche	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrichträume.
Verkehrsfläche	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.
Funktionsfläche	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.