~~Synopse~~Gesamtrevision Nutzungsplanung Neuhausen am Rheinfall

Synoptische Darstellung: **Gegenüberstellung der bestehenden Bauordnung mit dem Entwurf der Bauordnung (Stand~~: 19.6.2023, 29.10.2024~~, ~~12.03.2026 Eingabe 2. Vorprüfung~~Vorlage Einwohnerrat)**

Änderungen sind wie folgt markiert

- zwischen 1. und 2. Vorprüfung: ~~rot und durchgestrichen sowie klein~~ (gelöscht), blau und unterstrichen (neu)
- nach der 2. Vorprüfung: ~~orange durchgestrichen~~ (gelöscht), orange neu)
- 4. Lesung:(Art. 62, Abs 3 (neu): violett
- Vorlage Einwohnerrat: ~~braun durchgestrichen~~ (gelöscht) braun (neu)

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall **(NRB 700.100)** vom 1. September 1988 *Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt*, aufgrund des – 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 – die folgende Bauordnung:	**Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall** **(Entwurf ~~vom 19. Juni 2023, 2. Lesung GR, Vorprüfung~~vom ~~12. März 2026~~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:*
Ihr Ziel ist – 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.	**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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 1 [1]Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften. [2]Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt folgende Vorschriften: – die Bauordnung mit dem Zonenplan – die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen – Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes – übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes **Art. 26** Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch: - Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen - Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien - Quartierpläne	**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 [1]Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall. [2]Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.	**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. 67 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.	**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. 28 Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.	**Art. 5 Zuständigkeit Einwohnerrat** Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass, Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung und des Zonenplans.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 71 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	**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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 5 Gesuche um Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Sinne des Baugesetzes sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.	
Art. 2 [1]Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.	
Art. 6 [1]Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen. [2]Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.	**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. 7 [1]Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. [2]Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten. [3]Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.	
Art. 70 Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden: a) die Errichtung des Schnurgerüstes b) die Haus- und Grundstückkanalisation 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.	**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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
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.	
	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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 59 [1]Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne. [2]Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt. [3]Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum. [4]Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.	**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. 61 [1]Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören. [2]Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen. [3]Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen. **Art. 62** [1]Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne. [2]Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekannt zu geben.	**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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 63 Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnützungsziffern erhöht werden, sofern - 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.	**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 ~~1~~ zusammengestellt.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 2 [2]Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden. **Art. 17** [1]Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes über die Bauten. [2]Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.	**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. 9 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. **Art. 11** [3]Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt 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 ~~35~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	Art. 20 Erhöhte Anforderungen ~~1In~~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[1] 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, ~~kann~~ist an geeigneter Lage ökologisch gleichwertiger Ersatz ~~geschaffen werden~~zu schaffen. [3]Für geschützte Naturflächen und -objekte gilt Art. ~~72.~~ 71.
---	**Art. 22 Umgebungsgestaltung** [1]Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Unverschmutztes Abwasser ist, ~~falls~~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 ~~«schwarzen~~ Liste~~» (von Infoflora)~~ 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.

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

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[6]Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. ~~Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen.~~ Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen. [7]Im Übrigen gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB sowie des Strassengesetzes.
	Art. 23 Aussenbeleuchtung Für Aussenbeleuchtungen gilt grundsätzlich Art. 21 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz ~~(Einführungsgesetz zum USG; SHR 814.100).~~[2]. Weitere Bestimmungen im Rahmen des Natur- und Heimatschutzes bleiben vorbehalten. Allfällige Auflagen werden im Baubewilligungsverfahren verfügt.
Art. 13 [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. 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 ~~und wirtschaftlich zumutbar~~ 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. 14 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.	
Art. 15 Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.	**Art. 26** ~~Lager- und Ablagerungsplätze~~Lagerplätze ~~Lager- und Ablagerungsplätze~~Lagerplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

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

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
---	**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. 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. 28 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen** [1]Für Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. [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. 24 [1]Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenützer 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. 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 ~~640~~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.

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

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[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.
---	**Art. 30 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. 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. 4 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.	
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. **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.	**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].

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

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
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.	
Art. 18 [1]Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes. [2]Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften. [6]Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.	**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. 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 m^2 ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbezwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.	**Art. 34 a) An- und Kleinbauten** Für An- und Kleinbauten beträgt der minimale Grenzabstand 2.50 m. Massgebend ist der äusserste Bauteil.
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.	**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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 21b Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.	**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. 18 [3]Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. [4]Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. [5]Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden. [7]Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden.	**Art. 37 d) Gebäudeabstand** Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 22 [1]Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt. [2]Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche. [3]Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Wandquerschnitte, wobei die Aussenwände maximal zu 25 cm angerechnet werden. Hiervon werden nicht angerechnet: Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m^2 nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vor-springende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m^2 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. [4]Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hiervon werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.	C) Weitere Bauvorschriften ~~Art. 38 Privilegierte Parkierungsanlagen~~ ~~In Zonen, in welchen die zulässige Baudichte mit der Ausnützungsziffer festgelegt ist, kann die anrechenbare Grundstücksfläche für jeden Pflichtparkplatz, der in einer Einstellhalle um den über 70 % übersteigenden Anteil der Pflichtparkplätze gemäss Art. 29 vorgesehen wird, um 10 m2 erhöht werden.~~
Art. 23 [1]In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezonen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen. Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten. [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. [3]Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn - ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder	**Art. ~~39~~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.

Inhaltsverzeichnis Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Inhaltsverzeichnis Entwurf Bauordnung 2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung Vorlage ER))
- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist. [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. [5]In den Gewerbezonen 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. [6]Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.	
Art. 29 [1]Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht. [2]Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung. [3]Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden. [4]Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. [5]Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.	**IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften** **A. Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)** **1. Zentrumszone (Z)** **Art. 40 39 Grundsatz** [1]Die Zentrumszone umfasst das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind.
Art. 30 [1]Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben. [2]Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.	**Art. 41 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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 31 [1]Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9. [2]Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnützungsziffer um 0.4 erhöht werden. **Art. 32** [1]In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen. [2]Zur 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. **Art. 33** [1]Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen. [2]Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.	[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.
Art. 38 Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.	**2. Wohnzonen (W1, W2, W3, W4)** **Art. ~~42~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 39 [1]In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als: - 0.4 in der Wohnzone I - 0.5 in der Wohnzone II - 0.6 in der Wohnzone III - 0.8 in der Wohnzone IV [2]Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.	**Art. ~~43~~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. ~~21~~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. 40 [1]In den Wohnzonen sind höchstens zulässig: - 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV [2]Zur 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.	**Art. ~~44~~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. ~~21~~14 in der Wohnzone 2 um höchstens ein Geschoss und in den Wohnzonen 3 und 4 um höchstens zwei Geschosse erhöht werden.
Art. 41 [1]Der 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. [2]Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.	**Art. ~~45~~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. ~~21~~14 gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den kantonalen Mindestabstand von 2.5 m reduziert werden.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 42 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.	
Art. 34 [1]In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht. [2]Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.	**3. Wohn- und Arbeitszone (WA)** **Art. ~~46~~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. 35 [1]Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6. [2]Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnützungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden. **Art. 36** [1]In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen. [2]Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. **Art. 37** [1]Der 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. [2]Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.	**Art. ~~47~~46 Besondere Vorschriften** [1]Es gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4. [2]Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 33 a Sonderzonen Rhytech-Quartier, 1. 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 BauG[1] 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: - Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe - Gestaltung und Materialisierung - 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	**4. Sonderzonen** **Sonderzonen RhyTech-Quartier (SRA, SRB)** **Art. ~~48~~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) Umweltaspekte- und Naturaspekte; j) erhaltenswerte und schützenswerte Bauten.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 33 b 2. 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 m^2 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~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 33 c 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~~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. 33 d c) Grenzabstand Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.	**Art. ~~51~~50 c) Grenzabstand** Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.
	Sonderzonen Ebni (SEA, SEB, SEC) **Art ~~52~~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. ~~53~~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

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird. [2]Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartier-plänen 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. ~~54~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[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.
Art. 43 [1]In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht. [2]Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.	**5. Arbeitszonen** ~~Arbeitszone 1~~ **Arbeitszonen 1 (A1 und A1H)** **Art. ~~55~~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. ~~56~~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. ~~21~~14 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m^3/m^2 erhöht werden.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 44 [1]In den Gewerbezonen 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 städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.	**Art. ~~57~~56 b) Gesamthöhe** [1]Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen. [2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. ~~21~~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. 45 [1]Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen. [2]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. [3]Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.	**Art. ~~58~~57 c) Grenzabstand** [1]Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen. [2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. ~~21~~14 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.
Art. 46 [1]Die Industriezonen sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezonen III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen. [2]Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.	**Arbeitszone 2 (A2, GRü, BfH))** **Art. ~~59~~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. ~~60~~59 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer** [1]Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m3/m2.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. ~~21~~14 die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m3/m2 sowie in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti» (GRü) auf höchstens 15.00 m3/m2 erhöht werden.
Art. 47 [1]In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, in keinem Bereich mehr betragen als: - 20.00 m in den Industriezonen I und II - 15.00 m in der Industriezone III und IV . [2]In der Industriezone II und IV sind die ~~Baute~~ ~~n~~Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird. ~~3~~ ~~Die~~ [3] 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 und in der überlagernden Zone "Bereich für Hochregallager" auf 40.00 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.	**Art. ~~61~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 48 [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 Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.	**Art. ~~62~~61 c) Grenzabstand** [1]Der minimal zulässige Grenzabstand beträgt 4.00 m. [2]Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. ~~21~~14 der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.
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.	**6. Weitere Bauzonen** **Art. ~~63~~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. ~~64 Bahn~~63 Strassen- und ~~Strassenzone~~Bahnzone (Str, Bahn) [1]Die ~~Bahn~~Strassen- und ~~Strassenzonen~~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. ~~65~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	B) Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets) **Art. ~~66~~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. 52 [1]In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden. [2]Im Bereich des Rheinfallbeckens 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.	**Art. ~~67~~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. ~~68~~ ~~Bahn~~67 Strassen- und ~~Strassenareal~~Bahnareal (StrA, BahnA)** Die ~~Bahn~~Strassen- und ~~Strassenareale~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 51 [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 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. [5]Bei 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 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.	**C) Schutzzonen** **Art. ~~69~~ 68 Gewässer und Gewässerräume (Gw)** [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 ~~standortgerechte~~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 m2, 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. ~~70~~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 ~~30~~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.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[4]Höhere Häuser und Hochhäuser bedingen einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 2114 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. 7170 BLN-Gebiet (BLN) Bauten und Anlagen haben den Schutzzielen der BLN-Gebiete4 Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.
Art. 54 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.	**Art. 7271 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. 7372 Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS) [1]Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft vor störenden Eingriffen.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[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. 10 [1]Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. (...) [2]Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten. **Art. 11** [2]Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. (...) **Art. 12** [1]Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen. **Art. 10** [1](...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören. **Art. 11** [2](...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören. **Art. 12** [2]Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.	**Art. ~~74~~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 ~~der~~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. ~~2~~[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. ~~3~~[4]Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes oder eines VKD-Objekt dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig. ~~4~~[5]Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken. ~~5~~[6]~~Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.~~

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 55 Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.	**Art. 75~~74~~ Überlagernde archäologische Schutzzonen (AS)** [1]Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen 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]Alle Bauvorhaben [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 innerhalb von sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Schutzzonen sind bewilligungspflichtig. Sie Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.. **[3]Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes[2].**
Art. 57 In Quartierplangebieten ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.	**Art. 76~~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. 77~~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 (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. einer geringen Gefährdung (gelb) und einer Restgefährdung (weiss-gelb)

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	[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.
Art. 58 Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.	**E) Orientierungsinhalte** **Art.** ~~78~~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. 53 Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes.	**Art.** ~~79~~78 **Wald und statische Waldgrenze~~n~~ (W)** Der Begriff[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 und dessen Schutz sowie die Waldgrenzenim Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die Abgrenzung Wald-Bauzone (Waldgrenze nach statischem Waldbegriff richten) richtet sich nach dem Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)[7]. Der Eintrag im Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.Waldfeststellungs-Detailplänen.

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 11 [1]Der 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.	
Art. 27 [1]Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt: Kernzone I K I Kernzone II K II Kernzone III K III Wohn- und Gewerbzone WG Wohnzone I W I Wohnzone II W II Wohnzone III W III Wohnzone IV W IV Gewerbezone I G I Gewerbezone IIG 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 [2]Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.	**F) Empfindlichkeitsstufen** **Art. ~~80~~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 ~~werden der nächsthöheren Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet.~~der Empfindlichkeitsstufen I und II können aufgestuft werden (Läh).

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
Art. 71 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	**V. Schluss- und Übergangsbestimmungen** **Art. ~~81~~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. 72 Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.	**Art. ~~82~~81 Sanktionen** Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes[1] bestraft.
	Art. ~~83~~82 Kommunale Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag Die kommunale Mehrwertabgabe wird in der Mehrwertabgabeverordnung[15] geregelt.
---	**Art. ~~84~~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. 73 [1]Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. [2]Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.	**Art. ~~85~~84 Inkrafttreten** Die Bauordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.
[Hier nicht aufgeführt]	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)

~~Inhaltsverzeichnis~~Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	~~Inhaltsverzeichnis~~Entwurf Bauordnung ~~2024 (Eingabe zur 2. Vorprüfung~~ Vorlage ER~~)~~
	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~~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) ~~15)~~16) Verzeichnis über die schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) vom 20. Dezember 2022 (VKD)