

Gesamtrevision Nutzungsplanung Neuhausen am Rheinflall

Synoptische Darstellung: Gegenüberstellung der bestehenden Bauordnung mit dem Entwurf der Bauordnung (Stand, 31.03.2026, Einwendungsverfahren)

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

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (NRB 700.100) vom 1. September 1988</p> <p><i>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt, aufgrund des</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)– Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964– Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911– Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980– Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968– die folgende Bauordnung:	<p>Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall (Entwurf vom 31. März 2026) vom</p> <p><i>Der Einwohnerrat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 19971 sowie in Ausführung des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und gesamten Umweltschutzrechts,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>
<p>Ihr Ziel ist</p> <ul style="list-style-type: none">– eine zweckmässige Nutzung des Bodens– eine geordnete Besiedlung– eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde– der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes– die rationelle Erschliessung des Baulandes– die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.	<p>I. Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die Bauordnung bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens;b) die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung;c) die optimale Erschliessung der Bauzonen;d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes;e) die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, einheimische Tiere und Pflanzen;f) Sicherung qualitätsvoller und nachhaltiger Planungen;g) Förderung erneuerbarer Energien.

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 1 ¹Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p> <p>²Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Bauordnung mit dem Zonenplan – die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen – Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes – übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes <p>Art. 26 Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen - Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien - Quartierpläne 	<p>Art. 2 Rechtsquellen Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p>
<p>Art. 3 ¹Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.</p> <p>²Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.</p>	<p>Art. 3 Geltungsbereich Die Bauordnung findet auf dem gesamten Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen, Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sowie auf Veränderungen der Landschaft, sofern sie einer behördlichen Bewilligung bedürfen.</p>
<p>Art. 67 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.</p>	<p>Art. 4 Baubewilligungsverfahren Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes¹, des Natur- und Heimatschutzgesetzes² sowie dieser Bauordnung.</p>
<p>Art. 28 Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.</p>	<p>Art. 5 Zuständigkeit Einwohnerrat Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass, Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung und des Zonenplans.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 71 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.</p>	<p>Art. 6 Zuständigkeit Gemeinderat ¹Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von a) Baulinienplänen b) Quartierplänen c) Landumlegungsplänen d) Strassenrichtplänen e) übrigen Richtplänen f) Schutzverfügungen gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz² g) kleine Änderungen des Zonenplanes gemäss Baugesetz¹</p> <p>²Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind. Er entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von kleineren Bauvorhaben wie Reklame- und Firmenschildern, Einfriedungen, Geländeänderungen, Garten- und Gerätehäuschen und dergleichen sowie Bewilligungen von Planänderungen, sofern keine nochmalige Ausschreibung erforderlich ist, an das Baureferat delegieren.</p> <p>³Der Gemeinderat genehmigt die Richtpläne gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. e.</p>
	<p>Art. 7 Gestaltungsbeirat ¹Der Gemeinderat bestimmt einen Gestaltungsbeirat, dem mindestens vier externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Naturschutz sowie Ortsbildschutz angehören.</p> <p>²Der Gestaltungsbeirat begleitet Quartierplanungen und prüft auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche.</p>
<p>Art. 5 Gesuche um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des Baugesetzes sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.</p>	
<p>Art. 2 ¹Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.</p>	

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 6</p> <p>¹Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.</p> <p>²Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.</p>	<p>Art. 8 Auskunfts- und Einsichtsrecht</p> <p>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.</p>
<p>Art. 7</p> <p>¹Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.</p> <p>²Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.</p> <p>³Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.</p>	
<p>Art. 70</p> <p>Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Art. 9 Baukontrollen</p> <p>¹Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich anzumelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Grundes. <p>²Bei Bedarf sind die für das Vorhaben notwendigen Nachweise zu erbringen.</p>
<p>Art. 8</p> <p>Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in Bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.</p>	

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>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.</p>
	<p>II. Planungsinstrumente</p> <p>Art. 11 Kommunale Planung Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt neben dieser Bauordnung insbesondere folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) den Zonenplan; b) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen; c) Baulinien- und Quartierpläne sowie Richtpläne nach Massgabe des Baugesetzes.
	<p>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.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 59</p> <p>¹Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne.</p> <p>²Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.</p> <p>³Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.</p> <p>⁴Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.</p>	<p>Art. 13 <u>Kommunale</u> Richtplanung</p> <p>¹Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erlässt der Gemeinderat die erforderlichen Richtpläne. Sie zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf und können Konzepte für bestimmte Gebiete oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraum, Natur und Landschaft enthalten.</p> <p>²Die Richtpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt und werden bei Bedarf angepasst.</p> <p>³Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Sie haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.</p> <p>⁴Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise darüber zu orientieren.</p>
<p>Art. 61</p> <p>¹Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.</p> <p>²Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen.</p> <p>³Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.</p> <p>Art. 62</p> <p>¹Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne.</p> <p>²Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekannt zu geben.</p>	<p>Art. 14 Quartierpläne</p> <p>¹Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) optimaler Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage; b) besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl; c) erhöhter Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch; d) erhöhter Anforderungen zur Umgebungsgestaltung sowie standortgemässe, wenn möglich einheimische Bepflanzung, die eine biodiversitätsfördernde Wirkung entfalten; e) ökologischen Ausgleich. <p>²In der Regel dürfen bei Erfüllung der Qualitätskriterien die Abweichungen der Massvorschriften gegenüber der Regelbauweise ganz oder teilweise beansprucht werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse der Regelbauweise führen.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 63 Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnutzungsziffern erhöht werden, sofern</p> <ul style="list-style-type: none"> - gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung und eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird sowie den Benützern aus der Überbauung erhebliche Vorteile erwachsen und - eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird. 	<p>Art. 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.</p>
	<p>III. Bauvorschriften</p> <p>A) Allgemeine Bauvorschriften</p> <p>Art. 16 Definitionen und Messweisen Die in dieser Bauordnung und Quartierplänen verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 4 zusammengestellt.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 2 ²Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.</p> <p>Art. 17 ¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes über die Bauten. ²Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.</p>	<p>Art. 17 Stand der Technik, technische Normen und Richtlinien ¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen, namentlich bezüglich Licht und Energienutzung, entsprechen. ²Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), der Vereinigung Kantonalen 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.</p>
<p>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.</p> <p>Art. 11 ³Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.</p>	<p>Art. 18 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ¹Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Freiraum- und Umgebungsgestaltung. ²Bei Neubauten sowie bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. ³In Wohnzonen dürfen Schrägdächer höchstens eine Neigung von 3540° aufweisen.</p>
	<p>Art. 19 Dachaufbauten Dachaufbauten haben sich der dominierenden Wirkung des Hauptdachs unterzuordnen, wobei:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>Art. 20 Erhöhte Anforderungen</p> <p>⁴In 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 Baugesetz¹ erlassen kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) bei Bauten, die das Orts- oder Landschaftsbild prägen; b) bei Bauten innerhalb der BLN-Gebiete⁴ oder auf Grundstücken, die an diese Gebiete angrenzen; c) im Sichtbereich von städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, insbesondere bei schutzwürdigen Ensembles.
	<p>Art. 21 Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen</p> <p>¹Naturnahe Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind Ziersträucher und Hecken, welcher der Einfriedung von Grundstücken dienen.</p> <p>²Falls diese die Bebauung erheblich beeinträchtigen oder verunmöglichen, kann ist an geeigneter Lage ökologisch gleichwertiger Ersatz geschaffen werden zu schaffen.</p> <p>³Für geschützte Naturflächen und -objekte gilt Art. 72- 71.</p>
---	<p>Art. 22 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Unverschmutztes Abwasser ist, falls soweit möglich, auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.</p> <p>²Mit der Umgebungsgestaltung soll der Anteil der Grünflächen, wenn möglich, erhalten oder vergrössert werden.</p> <p>³Die Umgebungsgestaltung hat bevorzugt mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Arten der «schwarzen Liste» (von-Inflorea) der invasiven gebietsfremden Arten der Schweiz ^[1] dürfen nicht gepflanzt werden.</p> <p>⁴Mit 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.</p> <p>⁵Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung sind nicht zulässig.</p>

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

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>⁶Die 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.</p> <p>⁷Im Übrigen gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB sowie des Strassengesetzes.</p>
	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
---	<p>Art. 25 Dachbegrünung Nicht als Aufenthaltsfläche genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar 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.</p>
<p>Art. 14 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.</p>	
<p>Art. 15 Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Art. 26 Lager- und Ablagerungsplätze Lagerplätze Lager- und Ablagerungsplätze Lagerplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>

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

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
---	<p>Art. 27 Technische Einrichtungen zur Energiegewinnung</p> <p>¹Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien auf Flachdächern sind, wenn technisch und wirtschaftlich zumutbar, mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.</p> <p>²Wo Photovoltaikanlagen oder thermische Solaranlagen eine Bewilligung erfordern, erfolgt diese gebührenfrei.</p>
<p>Art. 25</p> <p>Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Spielflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen.</p>	<p>Art. 28 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen</p> <p>¹Für Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.</p> <p>²Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen. Sie sind entsprechend auszustatten und zu unterhalten.</p> <p>³Wo das Anlegen von Spielplätzen oder Grün- und Ruheflächen erforderlich, jedoch unzumutbar ist, ist durch Einkauf in öffentliche oder private Anlagen Ersatz zu schaffen.</p>
<p>Art. 24</p> <p>¹Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.</p> <p>²Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.</p> <p>³Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).</p>	<p>Art. 29 Abstellplätze</p> <p>¹Bei 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 640⁴⁰ 281).^[3]</p> <p>²In 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.</p> <p>³Vor jeder Garage ist ein Vorplatz so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann.</p> <p>⁴Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 70 % der Abstellplätze in Gebäuden, vorzugsweise in Tiefgaragen, zu realisieren.</p> <p>⁵Wo die Verhältnisse die Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, wird in der Baubewilligung die Verpflichtung vorgesehen, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, ist der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümern herstellt.</p>

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

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>⁶Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kinderwagen, Velos und Motorfahräder in ausreichender Anzahl bereitzustellen.</p> <p>⁷Mit 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.</p>
---	<p>Art. 30 Entsorgungsplatz Für die Abfallentsorgung sind, in der Regel auf privatem Grund, die nötigen Entsorgungsplätze vorzusehen. Im Übrigen gilt die Abfallverordnung⁸.</p>
<p>Art. 22 ¹Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p>⁵Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.</p>	<p>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 Ausnutzung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.</p>
<p>Art. 4 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.</p>	
<p>Art. 64 Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971 erschlossen ist.</p> <p>Art. 65 Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.</p>	<p>Art. 32 Erschliessung und Beiträge Die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes¹ sowie nach der gestützt darauf erlassenen Beitragsverordnung über Grundeigentümerbeiträge¹⁴.</p>

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

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 66 Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschließung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie nach den gestützt darauf erlassenen Vorschriften der Gemeinde.</p>	
<p>Art. 18 ¹Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes. ²Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften. ⁶Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.</p>	<p>B) Abstandsvorschriften Art. 33 Grenzabstand 1. Allgemeines ¹Die Messweise des Grenzabstands richtet sich nach dem Anhang zum Baugesetz¹. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes¹ und des Strassengesetzes⁶. ²Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften. ³Bei Einhaltung des Gebäudeabstands dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt oder unter Einhaltung von Art. 37 reduziert werden. Solche Vereinbarungen sind auf Kosten des Gesuchstellers im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>
<p>Art. 20 Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m² ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbezwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.</p>	<p>Art. 34 a) An- und Kleinbauten Für An- und Kleinbauten beträgt der minimale Grenzabstand 2.50 m. Massgebend ist der äusserste Bauteil.</p>
<p>Art. 21a Unterirdische Gebäudeteile von Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Kellerräumen, Lagerräumen und dergleichen, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, können an die Grenze gestellt werden.</p>	<p>Art. 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.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 21b Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.</p>	<p>Art. 36 c) Zufahrten, Zugänge und Abstellplätze ¹Zufahrten und Zugänge dürfen an die Grenze gebaut werden, sofern von ihnen keine schädlichen oder lästigen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist ein Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten. ²Personenwagen-Abstellplätze dürfen auf einer Länge von maximal 6.00 m an die Grenze gestellt werden.</p>
<p>Art. 18 ³Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. ⁴Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. ⁵Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden. ⁷Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden.</p>	<p>Art. 37 d) Gebäudeabstand Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 22</p> <p>¹ Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.</p> <p>² Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.</p> <p>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 Klimaanlageanlagen; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m² nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vor-springende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können. Bei Geschosshöhen über 4.50 m werden die entsprechenden Flächen doppelt angerechnet.</p> <p>⁴ Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hier von werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.</p>	<p>C) Weitere Bauvorschriften</p> <p>Art. 38 Privilegierte Parkieranlagen 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.</p>
<p>Art. 23</p> <p>¹ In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen. Massgebend ist die Geschosshöhe auf der Talseite der Bauten.</p> <p>² Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nichtberücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.</p> <p>³ Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn - ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder</p>	<p>Art. 3938 Geschosshöhe, Attikageschoss</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.</p> <p>⁴Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>⁵In den Gewerbebezonen und den Industriezonen wird die Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen sind Steildächer, sofern der First die Gebäudehöhe nicht mehr als 2.00 m übersteigt und mindestens 2.00 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt sowie technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>⁶Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.</p>	
<p>Art. 29</p> <p>¹Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.</p> <p>²Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.</p> <p>³Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.</p> <p>⁴Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p> <p>⁵Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.</p>	<p>IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften</p> <p>A. Bauzonen (Grundnutzungszonen des Baugebietes)</p> <p>1. Zentrumszone (Z)</p> <p>Art. 4039 Grundsatz</p> <p>⁴Die Zentrumszone umfasst das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind.</p>
<p>Art. 30</p> <p>¹Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben.</p> <p>²Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.</p>	<p>Art. 4440 Besondere Vorschriften</p> <p>¹In der Zentrumszone gelten <u>mit Ausnahme der überlagernden Zonen «Höhere Häuser» und «Hochhäuser» gemäss Art. 69</u> folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bauweise: offen und geschlossen; b) Grenzabstand bei offener Bauweise: mindestens 4.00 m; c) Gesamthöhe höchstens 16.00 m, maximal 4 Vollgeschosse.

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 31</p> <p>¹Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.9.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnutzungsziffer um 0.4 erhöht werden.</p> <p>Art. 32</p> <p>¹In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.</p> <p>²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Art. 33</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</p> <p>²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.</p>	<p>²Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes die offene oder geschlossene Bauweise vorschreiben.</p> <p>³Im 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.</p>
<p>Art. 38</p> <p>Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.</p>	<p>2. Wohnzonen (W1, W2, W3, W4)</p> <p>Art. 4241 Grundsatz</p> <p>¹Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebiets.</p> <p>²Nicht störende gewerbliche Betriebe sind zulässig, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 39</p> <p>¹In den Wohnzonen darf die Ausnutzungsziffer nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.4 in der Wohnzone I - 0.5 in der Wohnzone II - 0.6 in der Wohnzone III - 0.8 in der Wohnzone IV <p>²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnutzungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.</p>	<p>Art. 43⁴² Besondere Vorschriften a) Ausnutzungsziffer</p> <p>¹In den einzelnen Wohnzonen darf die Ausnutzungsziffer nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>²Im Rahmen von Quartierplänen können unter Einhaltung von Art. 24¹⁴ die Ausnutzungsziffern 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.</p>
<p>Art. 40</p> <p>¹In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV <p>²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosszahlen im Rahmen von Quartierplänen in den Wohnzonen II um eins, in den Wohnzonen III und IV um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p>	<p>Art. 44⁴³ b) Geschosszahlen</p> <p>¹In den einzelnen Wohnzonen sind höchstens zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen 1 und 2; b) 3 Vollgeschosse in der Wohnzone 3; c) 4 Vollgeschosse in der Wohnzone 4. <p>²Die Geschosszahlen gemäss Abs. 1 und 2 können im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 24¹⁴ in der Wohnzone 2 um höchstens ein Geschoss und in den Wohnzonen 3 und 4 um höchstens zwei Geschosse erhöht werden.</p>
<p>Art. 41</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten. - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m. <p>²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.</p>	<p>Art. 45⁴⁴ c) Grenzabstand</p> <p>¹In den einzelnen Wohnzonen betragen die Grenzabstände mindestens:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>²Zur Erreichung von städtebaulich, freiraumplanerisch und architektonisch guten Gesamtlösungen darf der Grenzabstand im Rahmen von Quartierplänen unter Einhaltung von Art. 24¹⁴ gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den kantonalen Mindestabstand von 2.5 m reduziert werden.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>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.</p>	
<p>Art. 34 ¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht. ²Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>	<p>3. Wohn- und Arbeitszone (WA) Art. 4645 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.</p>
<p>Art. 35 ¹Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6. ²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnutzungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnutzungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.</p> <p>Art. 36 ¹In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen. ²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Art. 37 ¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen: - 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m. ²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.</p>	<p>Art. 4746 Besondere Vorschriften ¹Es gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4. ²Im Rahmen von Quartierplänen kann der Wohnanteil beschränkt werden.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 33 a Sonderzonen Rhytech-Quartier, 1. Grundsatz</p> <p>¹Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p>²Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p>³Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG¹ dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <p>⁴Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe - Gestaltung und Materialisierung - 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 	<p>4. Sonderzonen</p> <p>Sonderzonen RhyTech-Quartier <u>(SRA, SRB)</u></p> <p>Art. 4847 Grundsatz</p> <p>¹Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p>²Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.</p> <p>³Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG1 dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Aufbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.</p> <p>⁴Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bauvolumen, Stellung der Bauten und deren Höhe; b) Gestaltung und Materialisierung; 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.

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 33 b 2. Besondere Vorschriften</p> <p>a) Zulässige Baudichte</p> <p>¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:</p> <p>a) 19'500 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</p> <p>b) 9'000 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>²Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <p>a) bis auf 38'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</p> <p>b) bis auf 18'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>³Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.</p> <p>⁴Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p> <p>⁵In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m² Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.</p> <p>⁶Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m² öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.</p>	<p>Art. 4948 Besondere Vorschriften a) Zulässige Baudichte</p> <p>¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:</p> <p>a) 19'500 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</p> <p>b) 9'000 m² in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>²Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <p>a) bis auf 38'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A;</p> <p>b) bis auf 18'500 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B.</p> <p>³Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.</p> <p>⁴Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m² Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m² für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p> <p>⁵In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m² Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.</p> <p>⁶Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m² öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 33 c b) Zulässige Fassadenhöhen</p> <p>¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf bei Schrägdächern die traufseitige, bei Flachdächern die talseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>² Die Fassadenhöhen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <p>a) bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A; b) bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B; c) bis auf 80.00 m für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser».</p> <p>³In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.</p>	<p>Art. 50⁴⁹ b) Zulässige Fassadenhöhen</p> <p>¹In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf bei Schrägdächern die traufseitige, bei Flachdächern die talseitige Fassadenhöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.</p> <p>² Die Fassadenhöhen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:</p> <p>a) bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A; b) bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B; c) bis auf 80.00 m für maximal zwei Gebäude innerhalb der überlagernden Zone «Bereich für Hochhäuser».</p> <p>³In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das massgebende Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.</p>
<p>Art. 33 d c) Grenzabstand</p> <p>Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.</p>	<p>Art. 50⁵¹ c) Grenzabstand</p> <p>Der Grenzabstand muss, gemessen ab dem äussersten Bauteil, mindestens 2.50 m betragen.</p>
	<p>Sonderzonen Ebni (SEA, SEB, SEC)</p> <p>Art. 52⁵¹</p> <p>¹Die 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.</p> <p>²In den Sonderzonen Ebni sind Wohnungen, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen.</p> <p>³Mit den Sonderzonen Ebni wird eine zusammenhängende, öffentlich nutzbare Parkanlage sichergestellt.</p>
	<p>Art. 53⁵² Quartierplanpflicht</p> <p>¹In 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</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>sind davon ausgenommen, sofern dadurch kein hohes Verkehrsaufkommen verursacht wird.</p> <p>²Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, insbesondere über:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
	<p>Art. 54⁵³ Besondere Vorschriften</p> <p>¹In den Sonderzonen Ebni dürfen Neubauten und bestehende Bauten höchstens folgende Baumassenziffern erreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>²Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Grenzabstand bei offener Bauweise: 2.50 m. Es gilt der äusserste Bauteil; b) Gesamthöhe höchstens 30.00 m. <p>³Bauten von mehr als 25.00 m Höhe dürfen Wohnnutzungen durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>⁴Keine 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.</p> <p>⁵Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>⁶In der Sonderzone Ebni C ist eine öffentlich zugängliche, gut nutzbare Parkanlage mit einer Fläche von mindestens 3'000 m² 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.</p>
<p>Art. 43</p> <p>¹In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.</p> <p>²Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>	<p>5. Arbeitszonen</p> <p><small>Arbeitszone 4</small></p> <p><u>Arbeitszonen 1 (A1 und A1H)</u></p> <p>Art. 5554 Grundsatz</p> <p>¹In der Arbeitszone 1 sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleinindustrielle Betriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.</p> <p>²Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.</p> <p><u>³Innerhalb des BLN-Gebietes sind Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.</u></p>
---	<p>Art. 5655 Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer</p> <p>¹Die Baumassenziffer beträgt höchstens 4.00 m³/m².</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 2414 die Baumassenziffer auf höchstens 6.00 m³/m² erhöht werden.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 44</p> <p>¹In den Gewerbebezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18.00 m in der Gewerbezone I - 15.00 m in der Gewerbezone II <p>²Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.</p>	<p>Art. 57⁵⁶ b) Gesamthöhe</p> <p>¹Die Gesamthöhe darf höchstens 20.00 m betragen.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 24¹⁴ die Gesamthöhe bis auf 25.00 m erhöht werden.</p> <p>³In der Arbeitszone A1H ist die maximal zulässige Gesamthöhe auf 12.00m beschränkt.</p>
<p>Art. 45</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</p> <p>²Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.</p> <p>³Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 58⁵⁷ c) Grenzabstand</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 24¹⁴ der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.</p>
<p>Art. 46</p> <p>¹Die Industriezonen sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezonen III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen.</p> <p>²Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Arbeitszone 2 (A2, GRÜ, BfH)</p> <p>Art. 59⁵⁸ Grundsatz</p> <p>¹Die Arbeitszone 2 ist für Bauten von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen.</p> <p>²Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für das Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.</p> <p>³Verkehrsentensive Einrichtungen wie Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport sind nur in den dafür vorgesehenen Eignungsgebieten gemäss kantonaler Richtplanung zugelassen.</p> <p>⁴Innerhalb des BLN-Gebietes sind Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.</p>
<p>---</p>	<p>Art. 60⁵⁹ Besondere Vorschriften a) Baumassenziffer</p> <p>¹Die Baumassenziffer beträgt höchstens 8.00 m³/m².</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 24¹⁴ die Baumassenziffer auf höchstens 12.00 m³/m² sowie in der überlagernden Zone «Gebiet Rüüti» (<u>GRÜ</u>) auf höchstens 15.00 m³/m² erhöht werden.</p>
<p>Art. 47</p> <p>¹In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, in keinem Bereich mehr betragen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20.00 m in den Industriezonen I und II - 15.00 m in der Industriezone III und IV <p>²In der Industriezone II und IV sind die Baute <u>Bauten</u> in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.</p> <p>³Die ³<u>Die</u> 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 <u>und in der überlagernden Zone "Bereich für Hochregallager" auf 40.00 m</u> erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.</p>	<p>Art. 64⁶⁰ b) Gesamthöhe</p> <p>¹Die Gesamthöhe darf höchstens 30.00 m betragen.</p> <p>²In der überlagernden Zone «Bereich für Hochregallager» (<u>BfH</u>) 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.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 48</p> <p>¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen: - 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II - 4.00 m in der Industriezone III und IV.</p> <p>²Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.</p>	<p>Art. 62<u>61</u> c) Grenzabstand</p> <p>¹Der minimal zulässige Grenzabstand beträgt 4.00 m.</p> <p>²Im Rahmen von Quartierplänen darf unter Einhaltung von Art. 24<u>14</u> der Grenzabstand bis auf 2.50 m reduziert werden.</p>
<p>Art. 49</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.</p>	<p>6. Weitere Bauzonen</p> <p>Art. 63<u>62</u> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (<u>ZöBA</u>)</p> <p>¹Zonenzweck und Nutzung richten sich nach dem übergeordneten Recht.</p> <p>²Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Die Gesamthöhe darf in der Regel in keinem Bereich mehr als 20 m betragen.</p> <p>³In der ZöBA2 sind kleinere Bauten bis zu einer Grundfläche von 20 m², welche im Zusammenhang mit der bestehenden oder vorgesehenen Nutzung stehen, unterirdische und Unterniveaubauten sowie unbefestigte Anlagen zulässig.</p>
	<p>Art. 64 Bahn<u>63</u> Strassen- und Strassenzone<u>Bahnzone (Str. Bahn)</u></p> <p>¹Die Bahn<u>Strassen</u>- und Strassenzone<u>Bahnzone</u> umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.</p> <p>²Sie dienen der Erschliessung des Baugebiets. Wo möglich sollen sie der ökologischen Vernetzung dienen.</p>
	<p>Art. 65<u>64</u> Grünzone (<u>Gr</u>)</p> <p>¹Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebiets und der Bewahrung wertvoller Grünflächen vor der Überbauung.</p> <p>²Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebiets dienen.</p> <p>³Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.</p> <p>⁴Grünzonen sind naturnah mit standortgemässen einheimischen Pflanzen zu gestalten und zu unterhalten.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>B) Nichtbauzonen (Grundnutzungszonen des Nichtbaugebiets)</p> <p>Art. 6665 Landwirtschaftszone (Lw)</p> <p>¹Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes⁹.</p> <p>²Wohnbauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4.0 m.</p> <p>³Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften der Arbeitszone 1.</p> <p>⁴Silos dürfen höchstens 24.00 m hoch sein.</p>
<p>Art. 52</p> <p>¹In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.</p> <p>²Im Bereich des Rheinflallbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine ein-wandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.</p>	<p>Art. 6766 Freihaltezone (Fh)</p> <p>¹Die Freihaltezone dient der Bewahrung wertvoller Freiflächen und Uferpartien.</p> <p>²Bauten 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.</p>
<p>---</p>	<p>Art. 68 Bahn67 <u>Strassen-</u> und Strassenareal <u>Bahnareal (StrA, BahnA)</u></p> <p>Die Bahn <u>Strassen-</u> und Strassenareale <u>Bahnareale</u> 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.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 51</p> <p>¹Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p>²Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p>³Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen, davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p>⁴Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p>⁵Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der 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.</p>	<p>C) Schutzzonen</p> <p>Art. 69 68 Gewässer und Gewässerräume (Gw)</p> <p>¹Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p>²Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p>³Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen, davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p>⁴Eine standortgerechte <u>standortgemässe</u> Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p>⁵Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der 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.</p>
<p>---</p>	<p>D) Überlagernde Zonen</p> <p>Art. 70 69 Höhere Häuser und Hochhäuser (ZhH, ZfH, BHB, BIO)</p> <p>¹Höhere Häuser und Hochhäuser sind nur in den überlagernden Zonen für höhere Häuser und für Hochhäuser sowie in Sonderzonen zulässig.</p> <p>²Innerhalb der überlagernden Zone für höhere Häuser dürfen Gebäude erstellt werden, welche maximal 8 Vollgeschosse und eine maximale Gesamthöhe von ³⁰27.00 m aufweisen.</p> <p>³Innerhalb der überlagernden Zone für Hochhäuser sind höhere Häuser gemäss Abs. 2 und Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von max. 40.00 m, im «Bereich Industrieplatz Ost» von 45.00 m und im «Bereich Hochhaus Bühler» von 47.00 m zulässig.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>⁴Höhere Häuser und Hochhäuser bedingen einen Quartierplan. Neben den übrigen Bestimmungen von Art. 21 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.</p> <p>⁵Höhere Häuser und Hochhäuser dürfen ausserhalb der eigenen Bebauung gelegenen Bauten mit Wohnnutzung durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>⁶Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn der auf die betroffenen Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubare Bereich fallende Schatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt oder wenn nachgewiesen wird, dass ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise keinen geringeren Dauerschatten nach sich zieht.</p> <p>⁷Weist ein betroffenes Gebäude einen Gewerbesockel auf, fällt dieser bei der Bemessung des Schattens ausser Ansatz.</p>
	<p>Art. 71 70 BLN-Gebiet (BLN) Bauten und Anlagen haben den Schutzziele der BLN-Gebiete⁴ Rechnung zu tragen. Weitergehende Bestimmungen dieser Bauordnung bleiben vorbehalten.</p>
<p>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.</p>	<p>Art. 72 71 Überlagernde Naturschutz zonen kommunal und übergeordnet /Naturobjekt übergeordnet (UNK, UNü, NOü)</p> <p>¹Die überlagernden Naturschutz zonen und das Naturobjekt übergeordnet umfassen Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehörigen Pufferzonen. Sie dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.</p> <p>²Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar¹⁰ gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen² enthalten.</p> <p>³Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht zuwiderläuft. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Schutzgebiete beziehungsweise Schutzobjekte dienen.</p>
	<p>Art. 73 72 Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS) ¹Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft vor störenden Eingriffen.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>²Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den Erhalt der wertvollen naturnahen Kulturlandschaft nicht zuwiderläuft.</p> <p>³Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind und den Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht beeinträchtigen.</p>
<p>Art. 10 ¹Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. (...)</p> <p>²Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.</p> <p>Art. 11 ²Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. (...)</p> <p>Art. 12 ¹Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen.</p> <p>Art. 10 ¹(...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p> <p>Art. 11 ²(...) Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.</p> <p>Art. 12 ²Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.</p>	<p>Art. 7473 Besondere Schutzmassnahmen für schützenswerte Bauten</p> <p>¹Die 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.</p> <p>²Der 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.</p> <p>³Die Schutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen oder derart umgestaltet werden, dass das Schutzziel vereitelt wird. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere, bauoriginale, prägende Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.</p> <p>⁴Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes oder eines VKD-Objekt dauernd verändern, sind bewilligungspflichtig.</p> <p>⁵Die Schutzvereinbarungen und Schutzverfügungen des Gemeinderats sind im Grundbuch anzumerken.</p> <p>⁶Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt, zerstört oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 55 Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.</p>	<p>Art. 75 <u>74</u> Überlagernde archäologische Schutzzonen (AS) ¹Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen <u>überlagernde archäologische Schutzzone (AS)</u> bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. ²Alle Bauvorhaben ²<u>Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).</u> ³<u>Bauvorhaben</u>, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb von <u>sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Schutzzonen</u> sind bewilligungspflichtig. Sie <u>Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe</u> sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig <u>und dem Gemeinderat vorgängig</u> zu melden... ³<u>Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes².</u></p>
<p>Art. 57 In Quartierplangebietes ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p>	<p>Art. 76 <u>75</u> 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.</p>
<p>---</p>	<p>Art. 77 <u>76</u> Naturgefahrenzonen (NGZ) ¹Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. ²Die Naturgefahrenzone 1 (rot) bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird. ³Die Naturgefahrenzone 2 (blau) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. ⁴Die Naturgefahrenzonen 3 (gelb) und 4 (weiss-gelb) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2. <u>einer geringen Gefährdung (gelb) und einer Restgefährdung (weiss-gelb)</u></p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>⁵Innerhalb der Naturgefahrenzonen 1 und 2 bedürfen Veränderungen der Umgebungsgestaltung, die die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern, einer Baubewilligung. Der Bestandesschutz richtet sich nach dem übergeordneten Recht.</p> <p>⁶Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte.</p> <p>⁷Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p>
<p>Art. 58 Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p>	<p>E) Orientierungsinhalte Art. 78 <u>77 Grundwasserschutzzonen (GWS)</u> Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements¹².</p>
<p>Art. 53 Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes.</p>	<p>Art. 79 <u>78 Wald und statische Waldgrenzen (W)</u> Der Begriff ¹Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen im Wald oder in Waldesnähe sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</p> <p>²Die Darstellung des Waldes und dessen Schutz sowie die Waldgrenzen im 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.</p>

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)																																																																						
<p>Art. 11 ¹Der Baumbestand im Baugebiet ist, wenn immer möglich, zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen.</p> <p>Art. 56 Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.</p>																																																																							
<p>Art. 27 ¹Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:</p> <table border="0" data-bbox="91 550 448 1157"> <tr><td>Kernzone I</td><td>K I</td></tr> <tr><td>Kernzone II</td><td>K II</td></tr> <tr><td>Kernzone III</td><td>K III</td></tr> <tr><td>Wohn- und Gewerbezone</td><td>WG</td></tr> <tr><td>Wohnzone I</td><td>W I</td></tr> <tr><td>Wohnzone II</td><td>W II</td></tr> <tr><td>Wohnzone III</td><td>W III</td></tr> <tr><td>Wohnzone IV</td><td>W IV</td></tr> <tr><td>Gewerbezone I</td><td>G I</td></tr> <tr><td>Gewerbezone IIG II</td><td></td></tr> <tr><td>Industriezone I</td><td>I I</td></tr> <tr><td>Industriezone II</td><td>I II</td></tr> <tr><td>Industriezone III</td><td>I III</td></tr> <tr><td>Industriezone IV I</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA</td><td></td></tr> <tr><td>Landwirtschaftszone</td><td>Lw</td></tr> <tr><td>Gewässer</td><td>Gw</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>Fh</td></tr> <tr><td>Strassen und Wege</td><td></td></tr> <tr><td>Bahnareal</td><td></td></tr> </table> <p>²Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p>	Kernzone I	K I	Kernzone II	K II	Kernzone III	K III	Wohn- und Gewerbezone	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		<p>F) Empfindlichkeitsstufen Art. 8079 Zuweisung zu den Zonen ¹Die Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV⁵ werden den Zonen wie folgt zugeordnet:</p> <table border="0" data-bbox="1034 518 1635 1021"> <thead> <tr> <th><i>Bezeichnung</i></th> <th><i>Empfindlichkeitsstufe</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Zentrumszone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Wohnzone 1</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 2</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 3</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohnzone 4</td><td>II</td></tr> <tr><td>Wohn- und Arbeitszone</td><td>III</td></tr> <tr><td>Sonderzone RhyTech</td><td>III</td></tr> <tr><td>Sonderzonen Ebni</td><td>III</td></tr> <tr><td>Arbeitszone 1</td><td>III</td></tr> <tr><td>Arbeitszone 2</td><td>IV</td></tr> <tr><td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)</td><td>II</td></tr> <tr><td>Grünzone</td><td>II</td></tr> <tr><td>Freihaltezone</td><td>II</td></tr> <tr><td>Landwirtschaftszone</td><td>III</td></tr> </tbody> </table> <p>²Mit Lärm vorbelastete Gebiete werden der nächsthöheren Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet. der Empfindlichkeitsstufen I und II können aufgestuft werden (Läh).</p>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>	Zentrumszone	III	Wohnzone 1	II	Wohnzone 2	II	Wohnzone 3	II	Wohnzone 4	II	Wohn- und Arbeitszone	III	Sonderzone RhyTech	III	Sonderzonen Ebni	III	Arbeitszone 1	III	Arbeitszone 2	IV	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	II	Grünzone	II	Freihaltezone	II	Landwirtschaftszone	III
Kernzone I	K I																																																																						
Kernzone II	K II																																																																						
Kernzone III	K III																																																																						
Wohn- und Gewerbezone	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																																																																							
<i>Bezeichnung</i>	<i>Empfindlichkeitsstufe</i>																																																																						
Zentrumszone	III																																																																						
Wohnzone 1	II																																																																						
Wohnzone 2	II																																																																						
Wohnzone 3	II																																																																						
Wohnzone 4	II																																																																						
Wohn- und Arbeitszone	III																																																																						
Sonderzone RhyTech	III																																																																						
Sonderzonen Ebni	III																																																																						
Arbeitszone 1	III																																																																						
Arbeitszone 2	IV																																																																						
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	II																																																																						
Grünzone	II																																																																						
Freihaltezone	II																																																																						
Landwirtschaftszone	III																																																																						

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Art. 71 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.</p>	<p>V. Schluss- und Übergangsbestimmungen Art. 8480 Vollzug ¹Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften. ²Das Baureferat überwacht den Vollzug der Bauordnung und der übrigen Normen, soweit keine andere Behörde zuständig ist.</p>
<p>Art. 72 Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.</p>	<p>Art. 8281 Sanktionen Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes¹ bestraft.</p>
	<p>Art. 8382 Kommunale Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag Die kommunale Mehrwertabgabe wird in der Mehrwertabgabeverordnung¹⁵ geregelt.</p>
<p>---</p>	<p>Art. 8483 Übergangsbestimmung Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung sind alle Bauvorhaben und Planungen, über die erstinstanzlich die zuständigen Bewilligungsinstanzen noch nicht entschieden haben oder die erstinstanzlich noch nicht genehmigt worden sind, nach den neuen Bestimmungen zu beurteilen.</p>
<p>Art. 73 ¹Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ²Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.</p>	<p>Art. 8584 Inkrafttreten Die Bauordnung tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.</p>
<p>[Hier nicht aufgeführt]</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) 2) Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (SHR 451.100) 3) Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegengesetz) 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)

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
	<p>7) Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)</p> <p>8) Abfallverordnung vom 27. Januar 1994 (NRB 814.100)</p> <p>9) Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)</p> <p>10) Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SH 700.1)</p> <p>11) Naturschutzinventar der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)</p> <p>12) Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserversorgung Grundwasserfassungen Neuhausen am Rheinfall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)</p> <p>13) Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)</p> <p>14) Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (NRB 700.110)</p> <p>15) Mehrwertabgabeverordnung vom 16. Mai 2019 (NRB 700.200)</p> <p>15) 16) Verzeichnis über die schützenswerten Baudenkmäler (Kulturdenkmäler) vom 20. Dezember 2022 (VKD)</p>