

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 3. März 2020

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Teilrevision der Bauordnung vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100); Art. 51 und 77  
BauO**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

An seiner Sitzung vom 23. August 2018 hat der Einwohnerrat die Ausscheidung der Gewässerräume beraten und genehmigt. Am 14. September 2018 ist die Frist zur Ergreifung des fakultativen Referendums gegen die Ausscheidung der Gewässerräume unbenutzt abgelaufen. Mit Beschluss vom 30. April 2019 hat der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 23. August 2018 beschlossene Ausscheidung der Gewässerräume genehmigt (vgl. RRB Nr. 14/262 vom 30. April 2019).

Die Vorprüfung der Ausscheidung der Gewässerräume erfolgte im Rahmen der am 25. November 2018 von den Stimmberechtigten abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Rein formal hätte auf Grund des abgeschlossenen Verfahrens eine erneute Vorprüfung stattfinden müssen. Auf eine erneute Vorprüfung verzichtete die Gemeinde jedoch nach Vorabklärung mit dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen und reichte die Bestandteile, welche die Ausscheidung der Gewässerräume betreffen, direkt zur Genehmigung ein.

Da weder die Änderungen des rechtlichen Rahmens noch die Änderung der übergeordneten Planungen einen Einfluss auf die Anforderungen an die Ausscheidung der Gewässerräume hatten und zudem die gesetzlich vorgeschriebene Frist bereits verstrichen war, genehmigte der Kanton trotz

Verzichts auf eine erneute Vorprüfung die Revision ausnahmsweise. In diesem Stand des Verfahrens konnte jedoch kein Einfluss mehr auf die Nummerierung der Artikel genommen werden. Ohne ein entsprechendes Änderungsverfahren konnte auch der bestehende Art. 51 BauO zu den Gewässern nicht einfach aufgehoben werden. Auch wenn die Art. 74 - 76 fehlen, sind derzeit sowohl Art. 51 als auch Art. 77 BauO Bestandteil der rechtskräftigen Bauordnung.

Um die Darstellungen der genehmigten Gewässerräume im Zonenplan mit der Bauordnung in Übereinstimmung zu bringen, ist die Bauordnung entsprechend formell anzupassen. Der Textinhalt des bisherigen Art. 51 BauO soll gestrichen und mit den Textinhalten aus Art. 77 BauO ersetzt werden.

## 2. Bauordnung

Um die Anpassung der Bauordnung durchzuführen, wird der heutige Art. 51 BauO durch Art. 77 BauO, welchen der Einwohnerrat am 23. August 2018 genehmigte, ersetzt. Damit können die im Zonenplan bereits rechtskräftig festgelegten Gewässerräume in Übereinstimmung mit der Bauordnung gebracht werden. Art. 77 BauO war weder im Vorprüfungsverfahren noch im parlamentarischen Verfahren ein Diskussionspunkt.

<b>heutige BauO</b>	<b>neue BauO</b>
<p><b>Art. 51 Gewässer</b> Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten.</p> <p><b>Art. 77 (ohne Titel)</b> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p>	<p><b>Art. 51 Gewässer und Gewässerräume</b> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p>

<sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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.

<sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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.

Der in Art. 51 BauO formulierte Satz «Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten» entfällt mit der vorliegenden Teilrevision. Da sich der Gewässerraum nach übergeordnetem Recht richtet, ist die Erhaltung der Gewässer und ihrer Uferbereiche bereits mit Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201) ausreichend festgesetzt respektive gesichert. Zudem wird im neuen Passus ausdrücklich auf das übergeordnete recht verwiesen. Eine Wiederholung auf kommunaler Stufe macht keinen Sinn, zumal die Bundesnorm wesentlich präziser ist.

Ferner werden im Rahmen der Anpassung der Bauordnung keine Änderungen an den vom Regierungsrat genehmigten Gewässerräumen vorgenommen. Es handelt sich um eine reine formelle Anpassung der Bauordnung.

### **3. VERFAHREN**

#### *3.1 Vorprüfung Baudepartement*

Anpassungen der Bauordnung sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16. Juli 2019 die Teilrevision EBauO Art. 51 (Gewässer) gutgeheissen. Das Planungsreferat hat die Unterlagen der Teilrevision für die Vorprüfung gemäss dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) mit Schreiben vom 29. Juli 2019 dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2019 hat dieses eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

#### *3.2 Einwendungsverfahren*

Bei Anpassungen der Bauordnung sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen bekanntzumachen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben (vgl. Art. 11 BauG).

Die öffentliche Auflage für das Einwendungsverfahren erfolgte im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 6. Dezember 2019 statt, wobei die Einwendungsfrist bis 6. Januar 2020 lief (vgl. Amtsblatt vom 6. Dezember 2019, Nr. 49, S. 2073). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.

#### *3.3 Beratung im Einwohnerrat*

Über die Teilrevision entscheidet der Einwohnerrat, wobei das fakultative Referendum offen steht.

### 3.4 Öffentliche Auflage (Rekursverfahren)

In Nachachtung von Art. 11 Abs. 3 BauG ist nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist respektive, wenn das Referendum ergriffen werden sollte, nach Annahme der Teilrevision durch die Stimmbürgerschaft die Teilrevision der Bauordnung im Amtsblatt auszuschreiben, womit die Frist für ein allfälliges Rekursverfahren zu laufen beginnt.

### 3.5 Genehmigung Regierungsrat

Nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist erfolgt das Genehmigungsverfahren vor Regierungsrat. Sollte ein Rekurs ergriffen werden, entscheidet der Regierungsrat mit dem Rekursentscheid auch über die Genehmigung der Teilrevision. Sobald der Entscheid des Regierungsrats rechtskräftig ist, kann die Teilrevision in Rechtskraft treten.

## 4. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

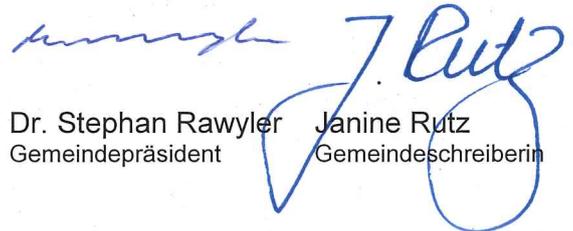
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

**Die Teilrevision der Bauordnung betreffend die Art. 51 und 77 BauO wird genehmigt. Die Teilrevision tritt mit der Genehmigung des Regierungsrats des Kantons Schaffhausen in Kraft.**

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin

### Beilagen:

- 1) Bauordnung, Teilrevision Art. 51 (Gewässer)
- 2) Planungsbericht, Teilrevision Bauordnung Art. 51 (Gewässer)
- 3) Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen, Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2019
- 4) Bauordnung, NRB 700.100 (Änderungen in roter Schrift)

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



---

# Bauordnung

**der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
vom 1. September 1988 (NRB 700.100)**

## **Teilrevision Art. 51 (Gewässer)**

---

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am: 16. Juli 2019

Genehmigt durch den Einwohnerrat am:

Der Einwohnerratspräsident:

Die Aktuarin:

.....  
Peter Fischli

.....  
Sandra Ehrat

Öffentliche Auflage vom:

Genehmigt durch den Regierungsrat am:

Der Staatsschreiber

.....  
Dr. iur. Stefan Bilger

**Blatt Nr. 0505201907\_01**

<i>heutige BauO</i>	<i>neue BauO</i>
<p><b>Art. 51 Gewässer</b> Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten.</p> <p><b>Art. 77 (ohne Titel)</b> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p><sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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><b>Art. 51 Gewässer und Gewässerräume</b> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p><sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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>

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



---

# Bauordnung

**der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall  
vom 1. September 1988 (NRB 700.100)**

**Anpassung Art. 51 (Gewässer)**

---

## PLANUNGSBERICHT

Blatt Nr. 0505201907\_02  
Stand: 03.03.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
AUSGANGSLAGE .....	3
AUFTRAG .....	3
ÜBERGEORDNETE GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	3
BAUORDNUNG .....	4
VERFAHREN .....	5
KOMMUNALE RAUMPLANERISCHE PENDENZEN .....	6

## **AUSGANGSLAGE**

An seiner Sitzung vom 23. August 2018 hat der Einwohnerrat die Ausscheidung der Gewässerräume beraten und genehmigt. Am 14. September 2018 ist die Frist zur Ergreifung des fakultativen Referendums gegen die Ausscheidung der Gewässerräume unbenutzt abgelaufen. Mit Regierungsratsbeschluss vom 30. April 2019 hat der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 23. August 2018 beschlossene Ausscheidung der Gewässerräume genehmigt (vgl. RRB Nr. 14/262 vom 30. April 2019).

Die Ausscheidung der Gewässerräume wurde im Rahmen der im Dezember 2018 von den Stimmberechtigten abgelehnten Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgeprüft. Rein formal hätte auf Grund des abgeschlossenen Verfahrens eine erneute Vorprüfung stattfinden müssen. Auf eine erneute Vorprüfung wurde jedoch von Seiten der Gemeinde nach Vorabklärung mit dem Planungs- und Naturschutzamt verzichtet und die Bestandteile, welche die Ausscheidung der Gewässerräume betreffen, wurden direkt zur Genehmigung eingereicht. Da weder die Änderungen des rechtlichen Rahmens noch die Änderung der übergeordneten Planungen einen Einfluss auf die Anforderungen an die Ausscheidung der Gewässerräume hatten und zudem die gesetzlich vorgeschriebene Frist bereits verstrichen war, wurde die Revision ausnahmsweise, trotz Verzicht auf eine erneute Vorprüfung, vom Kanton genehmigt. In diesem Stand des Verfahrens konnte jedoch kein Einfluss mehr auf die Nummerierung der Artikel genommen werden. Ohne ein entsprechendes Änderungsverfahren, konnte auch der bestehende Artikel 51 zu den Gewässern nicht einfach aufgehoben werden. Auch wenn die Artikel 74-76 fehlen, sind derzeit sowohl Art. 51 als auch Art. 77 Bestandteil der rechtskräftigen Bauordnung.

Um die Darstellungen der genehmigten Gewässerräume im Zonenplan mit der Bauordnung in Übereinstimmung zu bringen, ist die Bauordnung entsprechend anzupassen. Der Textinhalt des bisherigen Art. 51 soll gestrichen und mit den Textinhalten von Art. 77 ausgetauscht werden.

## **AUFTRAG**

### **Raumplanerische Umsetzung**

Der Gewässerraum richtet sich nach übergeordnetem Recht, d.h. insbesondere dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer. Der Gewässerraum wurde im Nutzungsplanungsverfahren als Gewässerabstandslinie festgelegt und mit Regierungsratsbeschluss vom 30. April 2019 genehmigt. Der entsprechende Artikel muss in der Bauordnung festgehalten werden.

## **ÜBERGEORDNETE GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz [GSchG, SR 814.200]) und Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201).
- Erläuternder Bericht vom 20. April 2011 «Parlamentarische Initiative Schutz und Nutzung der Gewässer (07.492) Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung.

## BAUORDNUNG

Um die Anpassung der Bauordnung durchzuführen, wird der heutige Art. 51 BauO durch Art. 77 des Entwurfs für eine neue Bauordnung (EBauO), welcher der Einwohnerrat am 23. August 2018 genehmigt hatte, ersetzt. Damit können die im Zonenplan bereits rechtskräftig festgelegten Gewässerräume in Übereinstimmung mit der Bauordnung gebracht werden. Art. 77 EBauO war weder im Vorprüfungsverfahren noch im parlamentarischen Verfahren ein Diskussionspunkt.

<i>heutige BauO</i>	<i>neue BauO</i>
<p><b>Art. 51 Gewässer</b> Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten.</p> <p><b>Art. 77 (ohne Titel)</b> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p><sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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><b>Art. 51 Gewässer und Gewässerräume</b> <sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p><sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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>

Der in der rechtskräftigen BauO in Art. 51 formulierte Passus: «Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten» entfällt mit der vorliegenden Teilrevision. Da sich der Gewässerraum nach übergeordnetem Recht richtet, ist die Erhaltung der Gewässer und ihrer Uferbereiche bereits mit Art. 41c GSchV ausreichend festgesetzt respektive gesichert. Zudem wird im neuen Passus ausdrücklich auf das übergeordnete Recht verwiesen.

An den vom Regierungsrat genehmigten Gewässerräumen werden im Rahmen der Anpassung der Bauordnung keine Änderungen vorgenommen. Es handelt sich um eine reine formelle Anpassung der Bauordnung.

## **VERFAHREN**

### **Kantonale Vorprüfung**

Anpassungen der Bauordnung sind vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16. Juli 2019 die Teilrevision EBauO Art. 51 (Gewässer) gutgeheissen. Das Planungsreferat hat die Unterlagen der Teilrevision für die Vorprüfung gemäss Baugesetz mit Schreiben vom 29. Juli 2019 dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 2. Oktober 2019 hat das Planungs- und Naturschutzamt eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

### **Einwendungsverfahren**

Bei Anpassungen der Bauordnung sind die entsprechenden Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen bekanntzumachen. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat Einwendungen erheben (vgl. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 [SHR 700.100]). Die öffentliche Auflage für das Einwendungsverfahren fand im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 6. Dezember 2019 bis 6. Januar 2020 statt (vgl. Amtsblatt vom 6. Dezember 2019, Nr. 49, S. 2073). Es gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein.

### **Einwohnerrat**

Die Beratung und der Beschluss durch den Einwohnerrat folgen nach.

### **Öffentliche Auflage (Rekursverfahren)**

In Nachachtung von Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) wird die Teilrevision der Bauordnung im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen für das Rekursverfahren ausgeschrieben.

**Wer von der Teilrevision der Bauordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse daran dartut, kann innert der Auflagefrist schriftlich Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen erheben. Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und ist zu unterzeichnen (vgl. Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1997; SHR 172.200).**

## **KOMMUNALE RAUMPLANERISCHE PENDENZEN**

### **Strassenrichtplan**

Der Strassenrichtplan wird nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erstellt. Vor der Umsetzung der Flankierenden Massnahmen Galgenbucktunnel sind auch einige Strassen noch nicht in ihrer Funktion definitiv definiert (z.B. Engestrasse, Knoten Kreuzstrasse). Die Planungsarbeiten werden derzeit mit dem Kanton und der Stadt Schaffhausen durchgeführt. Die Umsetzung des Strassenrichtplans wird voraussichtlich 2021 angegangen.

### **Geodaten im Planungsbereich**

Die Digitalisierung der Geodaten betreffend der Quartierpläne wurde durchgeführt. Die Digitalisierung der Baulinienpläne soll 2020 erfolgen.

### **Umsetzung Gefahrenkarte**

Die Erarbeitung der Gefahrenkarte ist abgeschlossen. Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt im Rahmen einer bevorstehenden Teilrevision des Zonenplans im 2020.

### **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird nach dem Negativentscheid vom 25. November 2018 überarbeitet. Vorgängig wird derzeit ein Richtplan erstellt, der als strategisches Planungsinstrument fungiert, mit welchem die Ziele für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung angegangen werden sollen. Die Überarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird voraussichtlich Ende 2020/Anfang 2021 fertiggestellt.

### **Umsetzung der IVHB**

Die Umsetzung der IVHB soll mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen, welche voraussichtlich Ende 2020/Anfang 2021 zur Abstimmung gelangt.

Kanton Schaffhausen  
Planungs- und Naturschutzamt  
Beckenstube 11  
CH-8200 Schaffhausen  
www.sh.ch

Telefon 052 632 73 23  
pna.planung@ktsh.ch

EINGEGANGEN

04. Okt. 2019

BAUREFERAT



Planungs- und Naturschutzamt

Gemeinderat Neuhausen a. Rheinfall  
Zentralstasse 52  
8212 Neuhausen am Rheinfall

Geschäft Nr. 20020

Schaffhausen, 2. Oktober 2019

## Neuhausen am Rheinfall, Teilrevision Artikel 51 der Bauordnung; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. Juli 2019 ersucht das Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall um Vorprüfung des oben genannten Geschäfts.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden dem Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht:

- Protokoll Gemeinderat vom 16. Juli 2019
- Teilrevision BauO Art. 51 (Gewässer)
- Planungsbericht Teilrevision BauO Art. 51

#### 1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

### 2. Vorprüfung

#### 2.1 Formelles

Gemäss Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 ist eine Änderung der Bauordnung vor dem Beschluss durch die Gemeinde dem Baudepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht auf allfällige Planungsmängel als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzweckmässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem formellen Beschluss. Sowohl der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren, als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

## 2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

## 3. Teilrevision der Bauordnung

### 3.1 Vorgeschichte

Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall am 23. August 2018 beschlossene Teilrevision der Nutzungsplanung «Ausscheidung Gewässerräume», umfassend die Pläne 213270/1-6 sowie die Änderung der Bauordnung (einfügen des neuen Artikels 77), wurden mit Regierungsratsbeschluss vom 30. April 2019 genehmigt.

Die Gewässerräume wurden einst im Rahmen der inzwischen von den Stimmberechtigten verworfenen Gesamtrevision vorgeprüft. Rein formal hätte auf Grund des abgeschlossenen Verfahrens eine erneute Vorprüfung stattfinden müssen. Auf eine erneute Vorprüfung wurde jedoch seitens der Gemeinde verzichtet und die Bestandteile welche die Ausscheidung der Gewässerräume betreffen wurden direkt zur Genehmigung eingereicht.

Da weder die Änderungen des rechtlichen Rahmens noch die Änderungen der übergeordneten Planungen einen Einfluss auf die Anforderungen an die Ausscheidung der Gewässerräume hatten und zudem die gesetzlich vorgeschriebene Frist bereits verstrichen war, wurde die Teilrevision ausnahmsweise trotz dem Verzicht auf eine erneute Vorprüfung genehmigt. In diesem Stand des Verfahrens konnte jedoch kein Einfluss mehr auf die Nummerierung der Artikel genommen werden. Ohne entsprechenden Antrag durch die Gemeinde konnte auch der bestehende Artikel zu den Gewässern nicht einfach aufgehoben werden. Auch wenn die Artikel 74-76 fehlen, sind sowohl Artikel 51 als auch Artikel 77 Bestandteil der rechtskräftigen Bauordnung von Neuhausen am Rheinflall.

### 3.2 Effektive Änderungen

Im Vergleich mit der rechtskräftigen Bauordnung werden keine neuen Inhalte eingefügt. Es wird einer von zwei sich inhaltlich überschneidenden Artikeln gestrichen und die Nummerierung sowie der Titel des verbleibenden Artikels geändert. Abgesehen von der Struktur ändert sich somit am Inhalt nur, dass in der Bauordnung nicht mehr festgehalten wird, dass die Gewässer und ihre Uferbereiche in naturnahen Zustand zu erhalten sind.

Heutige BauO	neue BauO
Art. 51 Gewässer (...)	- -
Art. 77 (kein Titel) 1(...) 2(...) 3(...) 4(...) 5(...)	Art. 51 Gewässer und Gewässerräume 1(...) 2(...) 3(...) 4(...) 5(...)

### 3.3 Planungsbericht

Aus dem Planungsbericht muss klar hervorgehen, was sich ändert und was bereits Bestandteil der Bauordnung ist. Ausserdem muss noch begründet werden, weshalb in der Bauordnung künftig nicht mehr festgeschrieben werden soll, dass die Gewässer und ihre Uferbereiche in naturnahen Zustand zu erhalten sind.

Des Weiteren muss sich der Planungsbericht mit der zeitlichen Abfolge der zwar vorgeschriebenen aber noch ausstehenden Arbeiten auseinandersetzen und wann diese in die Hand genommen werden sollen. Der Planungsbericht muss sich mindestens

zum Strassenrichtplan, den Geodaten im Planungsbereich, der Umsetzung der Gefahrenkarte und der IVHB sowie der anstehenden Gesamtrevision äussern (vgl. Kapitel 4).

#### 3.4 Einzureichende Unterlagen

Für die Genehmigung müssen die Änderungen (wie eingereicht) in einem eigenen Dokument dargestellt werden. Auf dem Dokument muss ersichtlich sein, was sich gegenüber der gültigen Fassung ändert und was bereits gilt. Da die Änderungen und nicht das neue Gesamtwerk genehmigt werden, muss nur dieses Dokument ein entsprechendes Titelblatt (wie eingereicht) aufweisen.

Im Hinblick auf den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen muss zusätzlich noch die Bau- und Nutzungsordnung als Gesamtwerk vorliegen und die jeweiligen Änderungen müssen mit Fussnoten klar dem jeweiligen Beschluss zugeordnet werden. Dieses Dokument wird jedoch nicht durch den Staatsschreiber unterschrieben.

### 4. Pendenzen

#### 4.1 Strassenrichtplan, pendent seit 1998

Im Regierungsratsbeschluss vom 25.08.2015 welcher allen Gemeinden des Kantons Schaffhausen zugestellt wurde, wird zum Strassenrichtplan folgendes festgehalten:

«Gemäss Art. 27 des Strassengesetzes vom 18. Februar 1980 (StrG, SHR 725.100) sind die kommunalen Strassenrichtpläne nach den Vorschriften des Bundes und des Kantons in die Raumplanung einzuordnen und, soweit die Interessen des Strassenverkehrs nicht überwiegen, auf andere Richtpläne und auf die Nutzungspläne der Gemeinden abzustimmen. Sie sind spätestens alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls den veränderten Verhältnissen anzupassen. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzt daher in der Regel voraus, dass gleichzeitig auch der kommunale Strassenrichtplan überarbeitet wird. Dies wurde den Gemeinden im Jahr 2014 vom Baudepartement bereits schriftlich mitgeteilt. Die Gemeinden sollten bis Ende 2018 ihre Strassenrichtpläne in diesem Sinne überprüft und nötigenfalls angepasst haben.»

#### 4.2 Geodaten im Planungsbereich, pendent seit 2011

Gemäss Artikel 8, Absatz 4 des Baugesetzes sind die Gemeinden verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen.

Für die Gemeinde Neuhausen wird insbesondere die Erfassung der Baulinien- und Quartierpläne mit erheblichem Aufwand verbunden sein. In verschiedensten Gemeinden des Kantons hat sich im Rahmen der Digitalisierung gezeigt, dass alte Baulinien- und Quartierpläne sich zum Teil erheblich widersprechen und entsprechend bereinigt werden müssen. Es kam zudem nicht selten vor, dass rechtskräftige Baulinienpläne «auftauchten» welche von der Gemeinde gar nie oder nicht mehr angewendet wurden. Auf Grund der hohen Zahl der Baulinien- und Quartierpläne sowie dem Umstand, dass die Gemeinde Neuhausen noch nie eine gesamthafte Überarbeitung oder Aktualisierung vorgenommen hat, ist es wichtig, dass das Verfahren sauber aufgestellt wird und die entsprechenden Kapazitäten bereitgestellt werden. Ein weiteres Hinausschieben dieser Pendenzen verkompliziert die zu einem späteren Zeitpunkt ohnehin durchzuführenden Arbeiten.

Die digitale Verfügbarkeit der Geodaten im Planungsbereich ist nicht nur gesetzliche Pflicht sondern würde auch etliche Vorteile bieten. Wenn bekannt ist, wo welche Planungen das private Eigentum beschränken wird die Rechtssicherheit erhöht. Schliesslich bildet das Wissen über bereits rechtskräftig bestehende Planungen und die damit verfolgten Ziele die Basis für eine schlüssige und widerspruchsfreie Planung.

#### 4.2 Umsetzung der Gefahrenkarte, pendent seit 2017

Gemäss RRB vom 30.04.2019 ist die Gefahrenkarte zwingend mit der nächsten Teil- oder Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen. Da mit der vorliegenden Teilrevision keine Änderungen am Zonenplan vorgenommen werden, ist es nachvollziehbar, dass die Umsetzung pendent bleibt.

#### 4.3 Umsetzung der IVHB

Wird die Frist zu Umsetzung der IVHB nicht verlängert, würde diese unmittelbar anwendbar. Die Gemeinde muss sich daher bewusst sein, dass bei einem weiteren Nichterreichen jeweils eine Fristverlängerung zu beantragen wäre. Soweit dem PNA bekannt wurden die Arbeiten zu Umsetzung der IVHB bereits gestartet.

#### 4.4 Gesamtrevision, pendent seit 2004

Da die letzte Gesamtrevision des Zonenplans vor über 30 Jahren genehmigt wurde, ist eine erneute Gesamtrevision überfällig. Soweit dem PNA bekannt wurden die Arbeiten zu Umsetzung der Gesamtrevision bereits gestartet.

### 5. Fazit

Unter Beachtung der genannten Punkte kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Planungs- und Naturschutzamt  
des Kantons Schaffhausen**

  
Susanne Gatti  
Kantonsplanerin

  
Roman Fehr  
Raumplaner

Kopie an:

- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
- Tiefbau Schaffhausen (Gewässer & Strassen) (dino.giuliani@ktsh.ch)

**Bauordnung**

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 1. September 1988

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>		
I. Rechtsgrundlagen		
Rechtsquellen		
1. Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	1	4
2. Bedingungen und Auflagen	2	4
II. Geltungsbereich		
Grundsatz	3	4 - 5
Bauten nach altem Recht	4	5
Ausnahmebewilligungen	5	8
III. Rechtsschutz		
Rechtsbelehrung und Auskunft	6	5
Rechtsmittel	7	5
Baubeschränkungen	8	5
<b>B. Allgemeine Bauvorschriften</b>		
I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		
Grundsatz	9	5
Besondere Schutzmassnahmen	10	5
Schutz des Baumbestandes	11	5 - 6
Geschützte Objekte	12	6
Unterhalt	13	6
Terrainveränderungen	14	6
Lager- und Ablagerungsplätze	15	6
	16 <sup>b</sup>	6
II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt		
Grundsatz	17	6
III. Stellung der Bauten		
Grenz- und Gebäudeabstand		
1. Allgemeines	18	6
2. Ausnahmen		
a) vorspringende Gebäudeteile	19	7
b) An- und Nebenbauten	20	7
c) gestaffelte Fassaden	21	7
d) unterirdische Gebäudeteile	21a	7
e) Abstellplätze	21b	7
IV. Baudichte und Gebäudehöhe		
Baudichte	22	7 - 8
Gebäudehöhe, Geschosszahl	23	8
V. Abstellplätze und Kinderspielplätze		
Abstellplätze	24	8
Kinderspielplätze	25	8

**C. Nutzungsordnung**

## I. Allgemeines

Planungsinstrumente	26	8 - 9
---------------------	----	-------

## II. Zonenplan

Zonenarten	27	9
------------	----	---

Änderung und Ergänzung	28	9
------------------------	----	---

## III. Zonenvorschriften

## Kernzonen

1. Grundsatz	29	9
--------------	----	---

2. Besondere Vorschriften Kernzone I	30	9 - 10
--------------------------------------	----	--------

## 3. Besondere Vorschriften Kernzonen II und III

a) zulässige Ausnutzungsziffer	31	10
--------------------------------	----	----

b) zulässige Geschosszahl	32	10
---------------------------	----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33	10
---------------------------------	----	----

## Sonderzonen RhyTech-Quartier

1. Grundsatz	33a	10
--------------	-----	----

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Baudichte	33b	10 - 11
------------------------	-----	---------

b) zulässige Gebäudehöhen	33c	11
---------------------------	-----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33d	11
---------------------------------	-----	----

## Wohn- und Gewerbezone

1. Grundsatz	34	11
--------------	----	----

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Ausnutzungsziffern	35	11
---------------------------------	----	----

b) zulässige Geschosszahlen	36	11
-----------------------------	----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	37	12
---------------------------------	----	----

## Wohnzonen

1. Grundsatz	38	12
--------------	----	----

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Ausnutzungsziffern	39	12
---------------------------------	----	----

b) zulässige Geschosszahlen	40	12
-----------------------------	----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	41	12
---------------------------------	----	----

3. Gewerbliche Anlagen	42	12
------------------------	----	----

## Gewerbezone

1. Grundsatz	43	12 - 13
--------------	----	---------

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Gebäudehöhen	44	13
---------------------------	----	----

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	45	13
---------------------------------	----	----

## Industriezonen

1. Grundsatz	46	13
--------------	----	----

## 2. Besondere Bauvorschriften

a) zulässige Gebäudehöhen	47	13
---------------------------	----	----

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	48	13
---------------------------------	----	----

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	49	13
---	----	----

Landwirtschaftszone	50	14
---------------------	----	----

<b>Gewässer und Gewässerräume</b>	<b>51</b>	<b>14</b>
-----------------------------------	-----------	-----------

Freihaltezone	52	14
---------------	----	----

Grundwasserschutz	53	14
-------------------	----	----

Naturschutz	54	14
-------------	----	----

Archäologische Fundstellen	55	14
----------------------------	----	----

Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	56	14
----------------------------------	----	----

Quartierplangebiet	57	14
--------------------	----	----

Wald	58	14
------	----	----

IV. Richtplanung		
Zweck und Inhalt	59	15
<b>D. Die Überbauungsordnung</b>		
I. Baulinien und Waldabstandslinien	60 <sup>7</sup>	15
II. Quartierplan		
Aufstellung und Änderung		
1. Der amtliche Quartierplan	61	15
2. Der private Quartierplan	62	15
3. Höhere Ausnützung	63	15
<b>E. Die Baulanderschliessung</b>		
I. Allgemeines		
Baureife	64	15
Vorzeitige Erschliessung	65	16
II. Beitragspflicht		
Grundsatz, Beitragsverordnung	66	16
<b>F. Verschiedene Bestimmungen</b>		
I. Baubewilligung		
Allgemeines	67	16
	68 <sup>7</sup>	16
	69 <sup>7</sup>	16
II. Baukontrollen		
Arten	70	16
III. Vollzug		
Vollzugsinstanz	71	16
Strafbestimmungen	72	16
IV. Inkrafttreten		
Grundsatz	73	16
	77	16 - 17

**Bauordnung**

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 1. September 1988

*Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt,  
aufgrund des*

- Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)<sup>1</sup>
- Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964<sup>2</sup>
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911<sup>3</sup>
- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980<sup>4</sup>
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968<sup>5</sup>

*die folgende Bauordnung<sup>6</sup>:*

Ihr Ziel ist

- eine zweckmässige Nutzung des Bodens
- eine geordnete Besiedlung
- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die rationelle Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

**A. Allgemeine Bestimmungen****I. Rechtsgrundlagen****Art. 1**

Rechtsquellen 1.  
Rechtssätze von  
Bund, Kanton und  
Gemeinde

<sup>1</sup>Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt folgende Vorschriften:

- die Bauordnung mit dem Zonenplan
- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes<sup>2</sup>
- übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes<sup>4</sup>

**Art. 2**

2. Bedingungen  
und Auflagen

<sup>1</sup>Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

<sup>2</sup>Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

**II. Geltungsbereich****Art. 3**

Grundsatz

<sup>1</sup>Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

<sup>2</sup>Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

#### Art. 4

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.

Bauten nach  
altem Recht

#### 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.<sup>7</sup>

Ausnahmegewilligungen

### III. Rechtsschutz

#### Art. 6

<sup>1</sup>Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.

Rechtsbelehrung  
und Auskunft

<sup>2</sup>Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

#### Art. 7

<sup>1</sup>Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

Rechtsmittel

<sup>2</sup>Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.

<sup>3</sup>Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Wohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.

#### Art. 8

Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in Bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

Baubeschränkungen

## B. Allgemeine Bauvorschriften

### I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

#### 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.

Grundsatz

#### Art. 10

<sup>1</sup>Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

Besondere  
Schutzmassnahmen

<sup>2</sup>Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.

#### Art. 11

<sup>1</sup>Der Baumbestand im Baugebiet ist wenn immer möglich zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen.

Schutz des  
Baumbestandes

<sup>2</sup>Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

<sup>3</sup>Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

#### Art. 12

Geschützte Objekte

<sup>1</sup>Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen.

<sup>2</sup>Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.

#### Art. 13

Unterhalt

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

<sup>2</sup>Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

#### Art. 14

Terrainveränderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.

#### Art. 15

Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

#### Art. 16<sup>8</sup>

## II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt

#### Art. 17

Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>2</sup> über die Bauten.

<sup>2</sup>Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

<sup>3</sup>Für die Lärmimmissionen gilt der Plan der Empfindlichkeitsstufen (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986<sup>9</sup>).

## III. Stellung der Bauten

#### Art. 18

Grenz- und Gebäudeabstand  
1. Allgemeines

<sup>1</sup>Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.

<sup>2</sup>Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.<sup>7</sup>

<sup>4</sup>Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

<sup>5</sup>Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

<sup>6</sup>Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

<sup>7</sup>Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden.

**Art. 19**

<sup>1</sup>Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.20 m ab äusserster Gebäudeflucht gemessen zulässig.

2. Ausnahmen a)  
vorspringen-de  
Gebäudeteile

<sup>2</sup>Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten wie Erker und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.

<sup>3</sup>Der baugesetzliche Minimalabstand von 2.50 m ist in allen Fällen einzuhalten.

**Art. 20**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m<sup>2</sup> ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbe Zwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.

b) An- und  
Nebenbauten

**Art. 21**

Bei gestaffelten Fassaden reduziert sich der Grenzabstand um 30 % der Rückversetzung, jedoch höchstens um 1 m, sofern die in der Flucht des vorgeschriebenen Grenzabstandes liegende Fassade nicht mehr als ¼ der Gesamtlänge beträgt.

c) gestaffelte Fas-  
saden

**Art. 21a<sup>7</sup>**

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.

d) unterirdische  
Gebäudeteile

**Art. 21b<sup>7</sup>**

Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

e) Abstellplätze

**IV. Baudichte und Gebäudehöhe****Art. 22**

<sup>1</sup>Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.

Baudichte

<sup>2</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

<sup>3</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Wandquerschnitte, wobei die Aussenwände maximal zu 25 cm angerechnet werden.<sup>10</sup> Hiervon werden nicht angerechnet: Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m<sup>2</sup> nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.<sup>7</sup> Bei Geschosshöhen über 4.50 m werden die entsprechenden Flächen doppelt angerechnet.

<sup>4</sup>Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hiervon werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

<sup>5</sup>Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

#### **Art. 23**

Gebäudehöhe,  
Geschosszahl

<sup>1</sup>In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezonon wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen.<sup>17</sup> Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.

<sup>2</sup>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. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.

<sup>3</sup>Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn

- ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder
- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.

<sup>4</sup>Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

<sup>5</sup>In den Gewerbezonon und den Industriezonon 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.<sup>17</sup>

<sup>6</sup>Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.<sup>17</sup>

## **V. Abstellplätze und Kinderspielplätze**

#### **Art. 24**

Abstellplätze

<sup>1</sup>Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

<sup>2</sup>Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.

<sup>3</sup>Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).

#### **Art. 25**

Kinderspiel-plätze

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.

## **C. Nutzungsordnung**

### **I. Allgemeines**

#### **Art. 26**

Planungsinstrumente

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:

- Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien
- Quartierpläne

## II. Zonenplan

### Art. 27

<sup>1</sup>Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt: Zonenarten

Kernzone I	K I
Kernzone II	K II
Kernzone III	K III
Sonderzone RhyTech-Quartier A <sup>18</sup>	SRA
Sonderzone RhyTech-Quartier B <sup>18</sup>	SRB
Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone I	W I
Wohnzone II	W II
Wohnzone III	W III
Wohnzone IV	W IV
Gewerbezone I <sup>17</sup>	G I
Gewerbezone II <sup>17</sup>	G II
Industriezone I	I I
Industriezone II	I II
Industriezone III	I III
Industriezone IV	I IV <sup>11</sup>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Landwirtschaftszone	Lw
Gewässer	Gw
Freihaltezone	Fh
Strassen und Wege	
Bahnareal	

<sup>2</sup>Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

### Art. 28

Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.

Änderung und Ergänzung

## III. Zonenvorschriften

### Art. 29

<sup>1</sup>Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Kernzonen  
1. Grundsatz

<sup>2</sup>Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.

<sup>3</sup>Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.

<sup>4</sup>Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup>Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.

### Art. 30

<sup>1</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die

2. Besondere Vorschriften  
Kernzone I

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.

<sup>2</sup>Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.

#### Art. 31

3. Besondere Vorschriften  
Kernzonen II und III

<sup>1</sup>Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.9.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnutzungsziffer um 0.4 erhöht werden.

a) Zulässige Ausnutzungsziffer

#### Art. 32

<sup>1</sup>In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

b) Zulässige Geschosszahl

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

#### Art. 33

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.<sup>7</sup>

#### Art. 33a<sup>18</sup>

Sonderzonen  
RhyTech-Quartier  
1. Grundsatz

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

<sup>2</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup>Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>2</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Umbauten 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.

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

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gebäudehöhe
- 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

#### Art. 33b<sup>18</sup>

2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Bau-dichte

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

- 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- 9'000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

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

- bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

<sup>3</sup>Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

<sup>5</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

<sup>6</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

#### **Art. 33c<sup>18</sup>**

<sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

b) Zulässige Gebäudehöhen

<sup>2</sup>Die Gebäudehöhe kann im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B
- bis auf 80.00 m für ein Gebäude und bis auf 60.00 m für ein weiteres Gebäude innerhalb der überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser

<sup>3</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das gewachsene Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

#### **Art. 33d<sup>18</sup>**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss, gemessen ab äusserstem Bauteil, mindestens 2.50 m betragen. Der Gebäudeabstand muss mindestens 5.00 m betragen.

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

#### **Art. 34**

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Wohn- und Gewerbezone  
1. Grundsatz

<sup>2</sup>Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### **Art. 35**

<sup>1</sup>Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6.

2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Ausnutzungsziffern

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnutzungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnutzungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.

#### **Art. 36**

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

b) Zulässige Geschosshöhen

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosshöhe im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

- Art. 37**
- c) Grenzabstand, Gebäudeabstand <sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:
- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten
  - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.
- <sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.<sup>7</sup>
- Art. 38**
- Wohnzonen  
1. Grundsatz Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.
- Art. 39**
2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Ausnützungsziffern <sup>1</sup>In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:
- 0.4 in der Wohnzone I
  - 0.5 in der Wohnzone II
  - 0.6 in der Wohnzone III
  - 0.8 in der Wohnzone IV
- <sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.
- Art. 40**
- b) Zulässige Geschosshöhen <sup>1</sup>In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:
- 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II
  - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III
  - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV
- <sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosshöhen im Rahmen von Quartierplänen in den Wohnzonen II um eins, in den Wohnzonen III und IV um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.
- Art. 41**
- c) Grenzabstand, Gebäudeabstand <sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:
- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten.
  - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.
- <sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.<sup>7</sup>
- Art. 42**
3. Gewerbliche Anlagen Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst werden.
- Art. 43**
- Gewerbezone  
1. Grundsatz <sup>1</sup>In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.<sup>12</sup>

<sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### Art. 44

<sup>1</sup>In den Gewerbebezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:<sup>17</sup>

- 18.00 m in der Gewerbezone I
- 15.00 m in der Gewerbezone II

2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Gebäudehöhen

<sup>2</sup>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.<sup>17</sup>

#### Art. 45

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.<sup>17</sup>

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>2</sup>Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.<sup>17</sup>

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.<sup>17</sup>

#### Art. 46

<sup>1</sup>Die Industriezonen sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezonen III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen.<sup>11, 12</sup>

Industriezonen,  
1. Grundsatz

<sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### Art. 47

<sup>1</sup>In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- 20.00 m in den Industriezonen I und II
- 15.00 m in der Industriezone III und IV<sup>11</sup>

2. Besondere Bauvorschriften  
a) Zulässige Gebäudehöhen

<sup>2</sup>In der Industriezone II und IV<sup>11</sup> sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

<sup>3</sup>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.<sup>17</sup>

#### Art. 48

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II
- 4.00 m in der Industriezone III und IV.<sup>11</sup>

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>2</sup>Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.<sup>17</sup>

#### Art. 49

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes<sup>2</sup> für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.<sup>7</sup>

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Landwirtschaftszone	<p><b>Art. 50</b></p> <p><sup>1</sup>In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung unentbehrlich sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.<sup>7</sup></p> <p><sup>2</sup>Die Landschaft ist in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.</p>
Gewässer und Gewässerräume	<p><b>Art. 51<sup>20</sup></b></p> <p><sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p><sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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>
Freihaltezone	<p><b>Art. 52</b></p> <p><sup>1</sup>In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.</p> <p><sup>2</sup>Im Bereich des Rheinfallbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine einwandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.</p>
Grundwasserschutz	<p><b>Art. 53</b></p> <p>Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im Einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements<sup>13</sup>.</p>
Naturschutz	<p><b>Art. 54</b></p> <p>Die Nutzungsüberlagerung Naturschutz dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In diesen Gebieten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die diese Zielsetzung gefährden. Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Schutzziele, Schutzmassnahmen sowie Pflege und Entwicklungsmassnahmen sind im Naturschutzinventar<sup>14</sup> enthalten.</p>
Archäologische Fundstellen	<p><b>Art. 55</b></p> <p>Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.</p>
Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	<p><b>Art. 56</b></p> <p>Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.</p>
Quartierplangebiet	<p><b>Art. 57</b></p> <p>In Quartierplangebieten ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p>
Wald	<p><b>Art. 58</b></p> <p>Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p>

## IV. Richtplanung

### Art. 59

<sup>1</sup>Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne.

Zweck und Inhalt

<sup>2</sup>Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.

<sup>3</sup>Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

<sup>4</sup>Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.

## D. Die Überbauungsordnung

### I. Baulinien und Waldabstandslinien

#### Art. 60<sup>7</sup>

### II. Quartierplan

#### Art. 61

<sup>1</sup>Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Aufstellung und Änderung  
1. Der amtliche Quartierplan

<sup>2</sup>Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen.

<sup>3</sup>Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.

#### Art. 62

<sup>1</sup>Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne.

2. Der private Quartierplan

<sup>2</sup>Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekanntzugeben.

#### Art. 63

Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnutzungsziffern erhöht werden, sofern

- gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung und eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird sowie den Benützern aus der Überbauung erhebliche Vorteile erwachsen und
- eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird.

3. Höhere Ausnutzung

## E. Die Baulanderschliessung

### I. Allgemeines

#### 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<sup>15</sup> erschlossen ist.

Baureife

**Art. 65**  
 Vorzeitige Erschliessung 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.

## II. Beitragspflicht

**Art. 66**  
 Grundsatz, Beitragsverordnung Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>2</sup> sowie nach den gestützt darauf erlassenen Vorschriften der Gemeinde.

## F. Verschiedene Bestimmungen

### I. Baubewilligung

**Art. 67**  
 Allgemeines Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>2</sup>.

**Art. 68<sup>7</sup>**

**Art. 69<sup>7</sup>**

### II. Baukontrollen

**Art. 70**  
 Arten Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes
- b) die Haus- und Grundstückkanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde
- c) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage
- d) die Vollendung des Rohbaus
- e) die Bezugsbereitschaft
- f) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes.

### III. Vollzug

**Art. 71**  
 Vollzugsinstanz Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

**Art. 72**  
 Strafbestimmungen Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>2</sup> geahndet.

### IV. Inkrafttreten

**Art. 73**  
 Grundsatz <sup>1</sup>Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.<sup>16</sup>

<sup>2</sup>Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.

**Art. 77<sup>19</sup>**

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

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

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

<sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.

<sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, 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.

---

<sup>1</sup>SR 700

<sup>2</sup>Heute Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)

<sup>3</sup>SHR 210.100

<sup>4</sup>SHR 725.100

<sup>5</sup>SHR 451.100

<sup>6</sup>Vom Einwohnerrat genehmigt gemäss Beschluss vom 1. September 1988

<sup>7</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 18. Mai 2000, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 19. September 2000

<sup>8</sup>Aufgehoben gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 12. Januar 1995, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 14. Februar 1995

<sup>9</sup>SR 814.41

<sup>10</sup>Vgl. auch Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 BauG

<sup>11</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. Juni 2001, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 31. Juli 2001

<sup>12</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 24. Januar 1991, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 11. Juni 1991

<sup>13</sup>Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserfassung am Rheinfallbecken der Wasserversorgung Neuhausen am Rheinfall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)

<sup>14</sup>Naturschutzinventar vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)

<sup>15</sup>Heute Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

<sup>16</sup>Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom 2. Mai 1989

<sup>17</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 21. Januar 2010, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 8. Juni 2010

<sup>18</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. März 2013, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 18. Februar 2014 und bestätigt mit Obergerichtsentscheid vom 22. August 2014

<sup>19</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 23. August 2018, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 30. April 2019

<sup>20</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom XX. März 2020, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom XX. Juni 2020