



KANTON SCHAFFHAUSEN

BAUORDNUNG

vom

10. September 2013

Zusammenstellung aller Änderungen seit Genehmigung dieser Bauordnung:

- Änderung vom 11. März 2014 (Umsetzung Pendenzen Revision Nutzungsplanung)
- Änderung vom 2014 (Unterschutzstellung VS Nr. 3040 auf GB Nr. 6208 als B-Objekt)
- Änderung vom 9. August 2016 (Aufhebung Ausnützungsziffer)
- Änderung vom 3. Dezember 2019 (Ergänzung Gewässer, Gewässerabstandslinie, Gewässerraum)

Stand
6. Dezember 2019

BAUORDNUNG FÜR DIE GEMEINDE WILCHINGEN

Die Gemeinde Wilchingen erlässt aufgrund der jeweils gültigen Fassung des

- Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22.6.1979
- Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7.10.1983
- Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24.1.1991
- Kantonale Wasserwirtschaftsgesetz vom 18. Mai 1998 ¹⁾
- Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) vom 1.12.1997
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27.6.1911
- Strassengesetz des Kantons Schaffhausen vom 18.2.1980
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz) vom 29.04.1998
- Richtplanes des Kantons Schaffhausen genehmigt am 05. September 2001
- Gefahrenkatasters

die nachfolgende Bauordnung.

Ihr Ziel ist

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
I RECHTSGRUNDLAGEN	7
Art. 1 Rechtsquellen	7
Art. 2 Bedingungen und Auflagen	7
II GELTUNGSBEREICH	7
Art. 3 Grundsatz	7
Art. 4 Bauten nach altem Recht	7
Art. 5 Ausnahmegewilligungen	8
III ZUSTÄNDIGKEIT	8
Art. 6 Zuständige Behörde	8
IV RECHTSSCHUTZ	8
Art. 7 Rechtsbelehrung und Auskunft	8
Art. 8 Rechtsmittel	8
B ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	9
Art. 9 Definitionen und Messweisen	9
I SCHUTZ DES DORF- UND LANDSCHAFTSBILDES	9
Art. 10 Grundsatz	9
Art. 11 Erhöhte Anforderungen	9
Art. 12 Bestimmungen über wertvolle Bauten	9
Art. 13 Unterhalt	10
Art. 14 Terrainveränderungen	10
Art. 15 Dächer	10
Art. 16 Dachaufbauten	10
Art. 17 Solaranlagen	10
Art. 18 Aussenantennen	10
Art. 19 Archäologie	10
Art. 20 Zäune, Mauern und Pflanzen	10
II SCHUTZ DER GESUNDHEIT UND DER UMWELT	11
Art. 21 Lärmschutz	11
III STELLUNG DER BAUTEN	11
Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge	11
Art. 23 Vorspringende Gebäudeteile	12
IV HÖHENVORSCHRIFTEN	12
Art. 24 ³⁾	12
Art. 25 Höhenbegriffe, Höhenmasse	12
V ABSTELLPLÄTZE UND KINDERSPIELPLÄTZE	12
Art. 26 Abstellplätze	12
Art. 27 Kinderspielplätze	13
VI WÄRMEVERSORGUNG	13
Art. 28 Wärmeversorgung	13

C	NUTZUNGSORDNUNG	14
I	NUTZUNGSZONEN UND FESTLEGUNGEN	14
	Art. 29 Zonenarten	14
II	NUTZUNGSMASSE	15
	Art. 30 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise ¹⁾	15
III	NUTZUNGSZONEN (BESCHRIEB/VORSCHRIFTEN)	16
	1. GRUNDNUTZUNGSZONEN DES BAUGEBIETES	16
	KERNZONE (K)	16
	Art. 31 Nutzung / Zweckbestimmung	16
	Art. 32 Gestaltung	16
	Art. 33 Dächer	16
	Art. 34 Belichtung von Dachgeschossen	16
	Art. 35 Balkone	17
	WOHNZONEN (W1, W2, W3 UND W4)	17
	Art. 36 Nutzung	17
	Art. 37 Gestaltung	17
	Art. 38 Dächer	17
	ARBEITSZONE (A1)	17
	Art. 39 Nutzung	17
	Art. 40 Gestaltung	17
	ARBEITSZONE (A2)	17
	Art. 41 Nutzung	17
	Art. 42 Gestaltung	17
	HOTELZONE BAD OSTERFINGEN (HZ)	17
	Art. 43 Nutzung	17
	Art. 44 Gestaltung	18
	Art. 45 Umgebung	18
	Art. 46 Dächer	18
	ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (ZöBA1, 2 und 3)	18
	Art. 47 Zweck, Nutzung, Gestaltung	18
	REITZONE mit Hochbauten (RAH)	18
	Art. 48 Zweck	18
	REITZONE (RA)	19
	Art. 49 Zweck	19
	STRASSENZONE (Str)	19
	Art. 50 Zweck	19
	BAHNZONE (Bahn)	19
	Art. 51 Zweck	19
	2. GRUNDNUTZUNGSZONEN DES NICHTBAUGEBIETES	19
	ALLGEMEINE LANDWIRTSCHAFTSZONE (LW)	19
	Art. 52 Zweck	19
	REBBAUZONE (R)	19

Art. 53	Zweck	19
MATERIALABBAUZONE (MA)		19
Art. 54	Zweck	19
Art. 55	Nutzung/Gestaltung	20
Art. 56	Bauten	20
RESERVEZONE (Res)		20
Art. 57	Zweck	20
STRASSENAREAL (StrA)		20
Art. 58	Zweck	20
BAHNAREAL (BahnA)		20
Art. 59	Zweck	20
NATURSCHUTZZONE KOMMUNAL (Nk) / ÜBERGEORDNET (Nü)		20
Art. 60	Zweck, Nutzung	20
WALD (W)		20
Art. 61	Zweck	20
GEWÄSSER (G)		21
Art. 62	Zweck	21
3. ÜBERLAGERENDE ZONEN		21
ÜBERLAGERENDE ORTSBILDSCHUTZZONE (Ensembleschutz) (UOs)		21
Art. 63	Zweck	21
BLN-Gebiet (BLN)		21
Art. 64	Zweck	21
LANDSCHAFTSSCHUTZZONE (LS)		21
Art. 65	Zweck, Nutzung	21
ÜBERLAGERENDE NATURSCHUTZZONE KOMMUNAL (UNk) / ÜBERG. (UNü)		22
Art. 66	Zweck	22
ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE (AS)		22
Art. 67	Zweck, Nutzung	22
AUSSICHTSSCHUTZ (Aus)		22
Art. 68	Zweck, Nutzung	22
FREIHALTEZONE (FR)		22
Art. 69	Zweck, Nutzung	22
QUARTIERPLAN / QUARTIERPLANPFLICHT (Qu)		23
Art. 70	Zweck, Nutzung	23
NATURGEFAHRENZONEN (NGZ/G1 – G4)		23
Art. 71	Zweck, Nutzung	23
4. LINIENBEZOGENE FESTLEGUNGEN		24
GEWÄSSERABSTANDSLINIE/EINGEDOLTE GEWÄSSER		24
Art. 72	Zweck	24
5. ORIENTIERUNGSINHALTE		24

GRUNDWASSERSCHUTZZONE (GWS)	24
Art. 73 Zweck	24
HECKE FELDGEHÖLZ (Hfg)	24
Art. 74 Zweck	24
D DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG	25
I BAULINIENPLÄNE, QUARTIERPLÄNE UND LANDUMLEGUNGEN	25
Art. 75 Grundsatz	25
E BAULANDERSCHLIESSUNG	25
I ALLGEMEINES	25
Art. 76 Richtplan der Gemeinde	25
Art. 77 Baureife und Erschliessungen	25
Art. 78 Vorzeitige Erschliessung	25
II BEITRAGSPFLICHT	25
Art. 79 Grundsatz, Beitragsverordnung	25
F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	26
I BAUBEWILLIGUNG	26
Art. 80 Allgemeines	26
Art. 81 Bewilligungspflicht	26
II BAUKONTROLLEN	27
Art. 82 Arten	27
III VOLLZUG	27
Art. 83 Vollzugsinstanz	27
Art. 84 Strafbestimmungen	27
Art. 85 Grundsatz	27
G ANHANG	28
I TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN / SKIZZEN	28
Art. 9 Definitionen und Messweisen	28
Art. 16 Dachaufbauten	32
Art. 34 Belichtung von Dachgeschossen (Kernzone)	32
Art. 20 Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 14 Terrainveränderungen	33
Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge	34
Art. 23 Vorspringende Gebäudeteile	35
Art. 25 Höhenbegriffe, Höhenmasse	36
Art. 34 Belichtung von Dachgeschossen (Kernzone)	39
II INVENTARLISTE „SEHR WERTVOLLE UND WERTVOLLE BAUTEN“ (ART. 12)	40
III INVENTARLISTE „IN DER GESAMTFORM ERHALTENSWERTE BAUTEN“ (ART. 12)	43

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGEN

Art. 1

Rechtsquellen

- 1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Wilchingen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.
- 2 Die Gemeinde Wilchingen erlässt folgende Vorschriften:
 - a) die Bauordnung (BauO) mit dem Zonenplan (ZP)
 - b) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG)
 - c) Strassenrichtplan nach Massgabe des Strassengesetzes
 - d) Energierichtplan
 - e) Allgemeine Beitrags- und Gebührenordnung
 - f) Kanalisationsreglement
 - g) Reglement über die Wasserversorgung
 - h) Reglement über die Abgabe von Fernwärme
 - i) Genereller Entwässerungsplan (GEP)
 - j) Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
 - k) Schutzzonenreglement für die Wasserversorgung

Art. 2

Bedingungen und Auflagen

- 1 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherheit des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und vom Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung zu dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

II GELTUNGSBEREICH

Art. 3

Grundsatz

Die Bauordnung findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4

Bauten nach altem Recht

Altrechtliche Bauten und Anlagen werden gemäss Art. 48 - 50 BauG behandelt.

Art. 5**Ausnahmebewilligungen**

Gesuche um Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 51 BauG sind zu begründen und beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.

III ZUSTÄNDIGKEIT**Art. 6****Zuständige Behörde**

- 1 Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit nicht andere Organe dafür vorgesehen sind.
- 2 Der Gemeinderat kann zur Konkretisierung der Bauvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen und der Bauordnung im Anhang beilegen.
- 3 Alle Baugesuche sind, versehen mit den gemäss Art. 58 BauG notwendigen Unterlagen, beim Baureferat oder beim Gemeinderat einzureichen.
- 4 Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968 (NHG) erlassen.
- 5 Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.

IV RECHTSSCHUTZ**Art. 7****Rechtsbelehrung und Auskunft**

- 1 Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Nach seinen Möglichkeiten hat das Baureferat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.
- 2 Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige, private Interessen entgegenstehen.

Art. 8**Rechtsmittel**

- 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.
- 2 Gegen Entscheide des Baureferates kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.
- 3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen, kann der Betroffene, gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20.9.1971, innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

B ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 9

Definitionen und Messweisen

Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang zum Baugesetz und zur Verordnung zum Baugesetz beschrieben und definiert. Zur erleichterten Zugänglichkeit sind diese inkl. weiteren Hinweisen und Definitionen im Anhang zusammengestellt.

I SCHUTZ DES DORF- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 10

Grundsatz

- 1 In sämtlichen Zonen sind alle Bauten, Anlagen und Materialien so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Für Osterfingen gilt, dass die Hauptrichtung der Fassaden von Hauptbauten parallel zum Hang verlaufen muss.
- 3 Falls dies die Erhaltung des Ortsbildes erfordert, müssen schutzwürdige Bauten in der Regel in denselben Ausmassen wieder aufgebaut werden, auch wenn dadurch die Masse der Regelbauweise nicht eingehalten werden.
- 4 Bei der Planung ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu konsultieren.
- 5 Wenn nicht triftige Gründe und sorgfältig abgewogene bauliche Untersuchungen dagegen sprechen, dürfen denkmalpflegerisch erhaltenswerte Bauten nicht abgebrochen werden.

Art. 11

Erhöhte Anforderungen

- 1 Bestehende, schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung), B (wertvoll/kommunale Bedeutung) und C (gesamtförderhaltenswert) sind im Zonenplan 1 : 2000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten.
- 2 In den Kernzonen sind die Bestimmungen der überlagernden Ortsbildschutzzone gemäss Art. 63 zu beachten.

Art. 12

Bestimmungen über wertvolle Bauten

- 1 Änderungen des Inventars über sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle Bauten (Einstufung B) bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates.
- 2 Sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle Bauten (Einstufung B) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bei Baugesuchen ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 3 In ihrer Gesamtform erhaltenswerte Bauten (Einstufung C) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neu-, resp. Ersatzbauten sollten sich insbesondere bezüglich ihrer Form in die Umgebung einpassen. Änderungen des Inventars über diese Bauten bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates.

Art. 13**Unterhalt**

- 1 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.
- 2 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, brachliegende Grundstücke, die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 14**Siehe Text im Anhang****Terrainveränderungen**

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen, und wenn sie den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes sowie denjenigen über den Bodenschutz genügen. Die Bewilligungspflicht wird in Art. 81 lit. e geregelt.

Art. 15**Dächer**

Einschränkungen sind in den Vorschriften zu den einzelnen Zonen enthalten.

Art. 16**Siehe Skizze im Anhang****Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts gestattet. Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. ¹⁾
- 2 Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig. Bei grossen, resp. hohen Dachflächen kann zur besseren Nutzung des Dachraumes eine zweite Geschossebene zugelassen werden.
- 3 Für die Kernzone gelten weitergehende Vorschriften.

Art. 17**Solaranlagen**

- 1 Die Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenflächen oder in die Umgebung einzupassen.
- 2 Für die Kernzone gelten weitergehende Vorschriften.

Art. 18**Aussenantennen**

In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort und Abmessung der Aussenantennen machen.

Art. 19**Archäologie**

- 1 Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzonen bezweckt, diese der wissenschaftlichen Untersuchung vor ihrer Zerstörung oder Veränderung, zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig anzumelden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe von Art. 8 ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968 (NHG).

Art. 20**Siehe Text im Anhang****Zäune, Mauern und Pflanzen**

- 1 Gegenüber Nachbargrundstücken sind neben den baurechtlichen Normen auch noch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang) zu beachten.
- 2 Neben den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung gilt gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich: Stacheldrahtzäune sind auch entlang von Fusswegen und Trottoirs in den Bauzonen untersagt.

II SCHUTZ DER GESUNDHEIT UND DER UMWELT

- | | | |
|----------------|--|-------------------|
| Art. 21 | siehe Tabelle Nutzungsmasse (Art. 30) | Lärmschutz |
|----------------|--|-------------------|
- 1 Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) werden den einzelnen Zonen gemäss Zonenordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet (Tabelle Art. 30).
 - 2 In nach dem 01.01.1985 eingezonten Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen Gebäude und Anlagen nur bewilligt werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
 - 3 Die vor dem 01.01.1985 noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.
 - 4 Sind die Immissionswerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:
 - a) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
 - b) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.
 - 5 Können die Immissionswerte durch Massnahmen nach Absatz 4 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.
 - 6 Die Verursacher tragen die Kosten für die Massnahmen.

III STELLUNG DER BAUTEN

- | | | |
|----------------|--------------------------------|--|
| Art. 22 | siehe Skizzen im Anhang | Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge |
|----------------|--------------------------------|--|
- 1 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird durch die Nutzungsordnung festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes. Beim bausetzlichen Mindestabstand ist der äusserste Bauteil massgebend.
 - 2 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben nach altem Recht erstellte Bauten. Im Quartierplanverfahren können die Gebäudeabstände bis auf den massgebenden Brandschutzabstand reduziert werden.
 - 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
 - 4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
 - 5 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 2 nicht eingehalten werden.

- 6 Steht eine Baute an der Grenze, so hat der Nachbar das Recht, an die seinem Grundstück zugewandte Seite im gleichen Ausmass anzubauen. Neue Bauten an die Grenze sind nur mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn und Bewilligung des Gemeinderates zulässig.
- 7 Bei Anlagen für Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand 1.00 m, sofern davon keine wesentlichen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten.
- 8 Anlagen und Bauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben einen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten. ¹⁾
- 9 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten gemäss BauG werden nicht angerechnet (siehe auch Skizze im Anhang). Im Quartierplanverfahren können die Längen bis max. 10% vergrössert werden.

Art. 23 siehe Skizzen im Anhang**Vorspringende Gebäudeteile**

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

IV HÖHENVORSCHRIFTEN**Art. 24 ³⁾****Art. 25 siehe Text im Anhang****Höhenbegriffe, Höhenmasse**

- 1 Als Niveaupunkt ist der Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche auf dem massgeblichen Terrain zu verstehen. In sämtlichen Zonen darf er nicht mehr als 6.00 m hinter der talseitigen Fassade liegen.
- 2 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
- 3 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 4 Die ± 0.00 -Höhe OK EG-Boden fertig ist im Baugesuch mit der Meereshöhe anzugeben.
- 5 Der Niveaupunkt ist bezüglich der ± 0.00 -Höhe zu vermessen.

V ABSTELLPLÄTZE UND KINDERSPIELPLÄTZE**Art. 26****Abstellplätze**

- 1 Bei Neu- und Umbau sowie bei Zweckänderungen von Gebäuden sind auf privatem Grund folgende Anzahl Autoabstellplätze (Garage oder offener Abstellplatz) bereitzustellen:
 - Pro Einfamilienhaus 2.0 Abstellplätze
 - Bei Mehrfamilienhäuser 2.0 Abstellplätze pro Wohnung
 - In der Kernzone 1.0 Abstellplätze pro Wohnung
- 2 Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten wird die Zahl der Abstellplätze nach den VSS-Normen (SN 640 281) bestimmt.
- 3 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren, verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann

der Bauherr die Verpflichtung für die Anzahl Abstellplätze erfüllen, indem er sich in der Nähe an einer öffentlichen oder privaten Anlage das Recht für deren Benützung verbindlich sichern kann.

- 4 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 3.00 x 5.00 m so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann. Nur bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als Abstellplatz angerechnet werden.
- 5 Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50 % der Abstellplätze in Gebäuden zu realisieren. Mindestens 20 % sind für Besucher herzurichten.

Art. 27**Kinderspielplätze**

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen kann der Gemeinderat auf privatem Grund und abseits vom Verkehr die Erstellung von Kinderspielplätzen verlangen.

VI WÄRMEVERSORGUNG**Art. 28****Wärmeversorgung**

Innerhalb des im Zonenplan vorgegebenen Perimeters ist ein Quartierplan „Fernwärme“ zu erstellen.

C NUTZUNGSORDNUNG

I NUTZUNGSZONEN UND FESTLEGUNGEN

Art. 29

Zonenarten

Das Gebiet der Gemeinde Wilchingen ist in die nachstehenden Zonen eingeteilt:

1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

- Kernzone	K
- Wohnzone 1	W1
- Wohnzone 2	W2
- Wohnzone 3	W3
- Wohnzone 4	W4
- Arbeitszone 1	A1
- Arbeitszone 2	A2
- Hotelzone Bad Osterfingen	HZ
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 1	ZöBA1
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 2	ZöBA2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3	ZöBA3
- Reitzzone mit Hochbauten	RAH
- Reitzzone	RA
- Strassenzone	Str
- Bahnzone	Bahn

2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

- allgemeine Landwirtschaftszone	LW
- Rebbauzone	R
- Materialabbauzone	MA
- Reservezone	Res
- Strassenareal	StrA
- Bahnareal	BahnA
- Naturschutzzone kommunal	Nk
- Naturschutzzone übergeordnet	Nü
- Wald	W
- Gewässer	G

3. Überlagernde Zonen

- überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz)	UOs
- BLN-Gebiet	BLN
- Landschaftsschutzzone	LS
- überlagernde Naturschutzzone kommunal	UNk
- überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü
- Archäologische Schutzzone	AS
- Aussichtsschutz	Aus
- Freihaltezone	FR
- Quartierplanpflicht	Qu
- Naturgefahrenzonen	NGZ (G1-G4)

4. Linienbezogene Festlegungen

- Gewässerabstandslinie ⁴⁾

5. Orientierungsinhalte

- Grundwasserschutzzone	GWS
- Hecke Feldgehölz	Hfg

II NUTZUNGSMASSE

Art. 30

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise ¹⁾

Bezeichnung	Zonenarten												
	K	W1	W2	W3	W4	A1	A2	HZ	ZöBA 1	ZöBA 2	ZöBA 3	RAH	LW 2
Min. Grenzabstand	3.5	5.0	5.0	5.0	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	3.5	3.5	5.0
Max. Gebäudelänge ⁶	Keine	22.0	25.0	30.0	35.0	70.0	100.0	90.0	Keine	Keine	-	Keine	70.0
Max. Traufseitige Fassadenhöhe / Max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten	10.0 ④	7.0 ④	7.5 ④	8.0 ④	10.0 ④	9.0 ④	12.0 ④	7.0 ^③ ④	Keine	8.0 ④	-	8.0 ④	12.0 ④
Max. Gesamthöhe	16.0 ⑤	12.0 ⑤	13.0 ⑤	14.0 ⑤	16.0 ⑤	13.0 ⑤	16.0 ⑤	-	Keine	14.0 ⑤	-	14.0 ⑤	16.0 ⑤
Max. Gesamthöhe für Flachdachbauten und Pultdächer	-	9.0 ⑤	10.0 ⑤	11.0 ⑤	13.0 ⑤	12.0 ⑤	15.0 ⑤	-	Keine	11.0 ⑤	-	11.0 ⑤	15.0 ⑤
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II	II	II	II	IV	IV	III	II	II	III	III	III

Legende:

① ³⁾

②

③

④

⑤

⑥

Für Wohnbauten gelten die Nutzungsmasse der Wohnzone W3

Im Quartierplan kann die Höhe um max. 3 m beschränkt auf max. 1/3 der Gebäudegrundfläche erhöht werden.

In Hanglagen vergrössert sich das Mass um die Differenz der Höhen des massgebenden Terrains zwischen der talseitigen Fassade und dem Gebäudeschwerpunkt resp. Niveaupunkt (max. 6.0 m hinter Fassade), maximal jedoch um + 1.00 m (Skizze im Anhang)

In Hanglagen verändert sich das Mass um die Differenz (+ oder -) der Höhen des massgebenden Terrains unter der Gesamthöhe und dem Gebäudeschwerpunkt resp. Niveaupunkt (max. 6.0 m hinter Fassade) (Skizze im Anhang).

Mit einem Quartierplan können die Gebäudelängen bis 10% verlängert werden, wenn die Bedingungen gemäss Art. 70 und 75 erfüllt sind. In der Hotelzone (HZ) gelten ausschliesslich die Bestimmungen gemäss Art. 44 Abs. 3. ¹⁾

An- und Kleinbauten siehe BauG

Des Weiteren gelten für die Grundnutzungszonen folgende Empfindlichkeitsstufen:

Reitzzone (RA) ES III

Rebbauzone (R) ES III

Materialabbauzone (MA) ES IV

III NUTZUNGSZONEN (BESCHRIEB/VORSCHRIFTEN)

1. GRUNDNUTZUNGSZONEN DES BAUGEBIETES

KERNZONE (K)

Art. 31

Nutzung / Zweckbestimmung

- 1 Die Kernzone umfasst die historischen Kerne der beiden Ortschaften, die in ihrer wertvollen Substanz sowie ihrer Einheit und Eigenart erhalten und gepflegt werden sollen.
- 2 Erlaubt sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe, nämlich landwirtschaftliche Bauten, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.

Art. 32

Gestaltung

- 1 Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in der Kernzone in jeder Beziehung den bestehenden Nachbarhäusern anzupassen. Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.
- 2 Zum Charakter der Kernzonen gehört neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und hinterliegenden Gärten. Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.

Art. 33

Dächer

- 1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Neigung gestattet. Diese sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmateriale, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken.
- 2 Der First darf höchstens 10 % aus der Mitte versetzt sein.
- 3 Dacheinschnitte sind nur erlaubt, wenn sie überdeckt sind (Schleppgauben oder Giebellukarnen).
- 4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen, wenn möglich, in die Dachform eingelassen sein und dürfen die übrige Dachfläche nicht überragen.
- 5 Solaranlagen zur Erzeugung von Strom sind auf Dachflächen, die zur Hauptstrasse (Wilchingen) oder zur Dorfstrasse (Osterfingen) geneigt sind, nicht zulässig.

Art. 34

siehe Skizze im Anhang

Belichtung von Dachgeschossen

- 1 Dachaufbauten sind in Form von geschleppten oder stehenden Gauben sowie Ochsenaugen gestattet. Die Aufbauten müssen in Proportion und äusserer Erscheinung gut auf das Gebäude abgestimmt sein.
- 2 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- 3 Pro 50 m² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster zulässig.
- 4 Es gelten in der Regel folgende Masse:

-	gesamte Frontlänge	max.	1/3	des Fassadenabschnitts
-	Abstand oben	min.	1.50 m	von der First- bzw. Gratlinie
-	Abstand seitlich	min.	1.50 m	vom Dachrand
-	Dachflächenfenster	max.	0.56 m ²	Lichtfläche

Art. 35**Balkone**

Balkone sind nur dort zulässig, wo sie sich gut ins Gesamtbild einpassen.

WOHNZONEN (W1, W2, W3 UND W4)**Art. 36****Nutzung**

- 1 Zugelassen sind Wohnbauten sowie einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese durch Bau und Betrieb den Zweck der Wohnzonen nicht beeinträchtigen.
- 2 Es sind nur freistehende Häuser zugelassen.

Art. 37**Gestaltung**

Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m über oder unter dem massgeblichen Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Stützmauern dürfen nur da erstellt werden, wo keine andere Möglichkeit besteht.

Art. 38**Dächer**

Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind mit Tonziegel oder ziegelähnlichem Material einzudecken.

ARBEITSZONE (A1)**Art. 39****Nutzung**

In der Arbeitszone A1 ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben gestattet, sofern die gewerbliche Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt wird. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 40**Gestaltung**

Bei unmittelbar an die Wohn- oder Kernzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngelände auszuscheiden und zu unterhalten. Begrünte Abstellplätze werden angerechnet.

ARBEITSZONE (A2)**Art. 41****Nutzung**

In der Arbeitszone A2 ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit Industrie- oder Gewerbebetrieben gestattet, sofern die Notwendigkeit begründet werden kann und die industrielle und gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 42**Gestaltung**

Bei unmittelbar an die Wohn- oder Kernzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngelände auszuscheiden und zu unterhalten. Begrünte Abstellplätze werden angerechnet.

HOTELZONE BAD OSTERFINGEN (HZ)**Art. 43****Nutzung**

- 1 Die Hotelzone HZ ist für den Bau und Betrieb von Hotels mit Spa-Bereich vorgesehen.

- 2 Die Wohnnutzung ist nur in Verbindung mit dem Hotelbetrieb gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 44**Gestaltung**

- 1 Das Gebiet untersteht der Quartierplanpflicht. Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine hochstehende Qualität und eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.
- 2 Für die Erstellung des Quartierplanes sowie für die Beurteilung von Baugesuchen grösserer Neu- und Umbauten ist ein Fachgremium zu bilden. Neben der Vertretung des Gemeinderates haben darin mindestens eine Fachperson der Kantonalen Denkmalpflege, sowie mindestens zwei qualifizierte Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaft Einsitz zu nehmen. Die Stimmberechtigung hat sich zu je 50% auf die Gemeindevertreter und die Fachleute zu verteilen. Die gemeindeexternen Kosten sind durch die Gesuchsteller zu tragen.
- 3 Im Quartierplan kann die Möglichkeit die Gebäudelänge um maximal 15 m und die Gebäudehöhe um maximal 3 m zu vergrössern aufgenommen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dadurch eine bessere Einpassung in das Landschaftsbild erreicht werden kann. Die als Option im Quartierplan mögliche Vergrösserung der Gebäudehöhe um max. 3 m ist auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudegrundfläche erlaubt.
- 4 Bei Neubauten ist für die Beurteilung des Bauvorhabens nebst den üblichen Unterlagen ein Modell, inkl. der bestehenden Bauten Bad Osterfingen mindestens im Massstab 1:500 einzureichen.

Art. 45**Umgebung**

- 1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.
- 2 Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 3 Abstellflächen für Fahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Pro Bett sind 0.5 Abstellplätze vorzusehen, davon ist mindestens die Hälfte unterirdisch anzuordnen.

Art. 46**Dächer**

Es sind Flachdächer, mindestens $\frac{2}{3}$ extensiv begrünt, vorgeschrieben. Einzelne Aufbauten für technische Einrichtungen sind gestattet.

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (ZöBA1, 2 und 3)**Art. 47****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA enthält jene Areale, die bereits entsprechend genutzt sind oder für öffentliche Zwecke freigehalten werden sollen. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG).
- 2 In der ZöBA3 dürfen, mit Ausnahme von kleinen Unterständen, Infotafeln, usw., keine Hochbauten erstellt werden.

REITZONE mit Hochbauten (RAH)**Art. 48****Zweck**

- 1 Die Reitzone mit Hochbauten dient dem Betrieb von Anlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung und der Ausübung des Pferdesports.

- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Anlagen wie ebenerdige Dressur- und Reitplätze und Mistgruben.
- 3 Es sind nur dem Zonenzweck dienende Hochbauten und Nutzungen zugelassen. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone mit den Höhenvorschriften der Wohnzone W3.

REITZONE (RA)

Art. 49

Zweck

- 1 Die Reitzone dient dem Betrieb von Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung der Pferdehaltung.
- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Anlagen wie ebenerdige Dressur- und Reitplätze.
- 3 Hochbauten sind nicht zugelassen.

STRASSENZONE (Str)

Art. 50

Zweck

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

BAHNZONE (Bahn)

Art. 51

Zweck

Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere Flächen für Bahnen mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten (Bahnbauten, Bahnanlagen inkl. Signalanlagen).

2. GRUNDNUTZUNGSZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

ALLGEMEINE LANDWIRTSCHAFTSZONE (LW)

Art. 52

Zweck

In der allgemeinen Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung und die Bestimmungen gemäss Art. 30 BauO. Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W3.

REBBAUZONE (R)

Art. 53

Zweck

- 1 Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone.
- 2 Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau.

MATERIALABBAUZONE (MA)

Art. 54

Zweck

Der Materialabbauzone werden Gebiete zur Gewinnung von Bodenmaterialien zugewiesen.

Art. 55**Nutzung/Gestaltung**

Materialabbau, Rekultivierung und Gestaltung müssen im Sinne des Umwelt- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes erfolgen. Spätestens mit der Einreichung des Abbaugesuches hat der Gesuchsteller einen Abbau- und Wiederherstellungsplan einzureichen, der Auskunft über die vorgesehene Wiederherstellung des abgebauten Gebietes für die Folgenutzung gibt.

Art. 56**Bauten**

In der Materialabbauzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dazu dienen, Material zu gewinnen, aufzubereiten und weiterzuverarbeiten. Sie sind nach beendetem Abbau durch den Eigentümer auf eigene Kosten zu entfernen.

RESERVEZONE (Res)**Art. 57****Zweck**

Die Reservezone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

STRASSENAREAL (StrA)**Art. 58****Zweck**

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

BAHNAREAL (BahnA)**Art. 59****Zweck**

Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere Flächen für Bahnen mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten (Bahnbauten, Bahnanlagen inkl. Signalanlagen).

NATURSCHUTZZONE KOMMUNAL (Nk) / ÜBERGEORDNET (Nü)**Art. 60****Zweck, Nutzung**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die Schutzziele sind in den entsprechenden Inventaren enthalten.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz, dem Unterhalt oder Beobachtung der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einem Schutzerlass gemäss Art. 6ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG-SH) geregelt.

WALD (W)**Art. 61****Zweck**

Für den Wald gelten die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzes.

GEWÄSSER UND GEWÄSSERRÄUME (G) ⁴⁾**Art. 62****Zweck**

Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. ⁴⁾

3. ÜBERLAGERENDE ZONEN**ÜBERLAGERENDE ORTSBILDSCHUTZZONE (Ensembleschutz) (UOs)****Art. 63****Zweck**

- 1 Die überlagernde Ortsbildschutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) entspricht in den Abmessungen den Kernzonen.
- 2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten. Sie haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung besonders gut einzuordnen.
- 3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

BLN-Gebiet (BLN)**Art. 64****Zweck**

- 1 Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes.
- 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 65.

LANDSCHAFTSSCHUTZZONE (LS)**Art. 65****Zweck, Nutzung**

- 1 Der Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Vorschriften nicht berührt.
- 3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden, usw. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen, usw. sind zu erhalten. Zudem dürfen Waldränder nicht begradigt werden.
- 4 Der Baumbestand ist zu erhalten. Abgehende oder gefällte Bäume sind nach Möglichkeit an geeigneter Stelle zu ersetzen. Bestand und Schutzziele richten sich nach dem Naturinventar Ergänzung Obstgärten.
- 5 Bauten und Anlagen sind untersagt, sofern sie nicht zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

ÜBERLAGERENDE NATURSCHUTZZONE KOMMUNAL (UNK) / ÜBERG. (UNü)**Art. 66****Zweck**

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Förderung naturnaher Lebensräume mit ihren spezifischen Tier- und Pflanzenarten in landwirtschaftlichen Nutzflächen oder im Wald oder dient als Puffergebiet um Naturschutzzonen.
- 2 Bauten, Anlagen und Massnahmen, welche dem Zweck der Zonenüberlagerung widersprechen, sind verboten.
- 3 Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Die landwirtschaftliche Grundnutzung ist gewährleistet. Nutzungsbeschränkungen sowie spezielle Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden mit Bewirtschaftungsverträgen oder mit einem Schutzerlass gemäss Art. 6ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG-SH) geregelt.
- 4 Bei der überlagernden Naturschutzzone im Wald sind die Anliegen des Naturschutzes bei der Waldplanung angemessen zu berücksichtigen.

ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE (AS)**Art. 67****Zweck, Nutzung**

- 1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG).

AUSSICHTSSCHUTZ (Aus)**Art. 68****Zweck, Nutzung**

- 1 Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten und -lagen darf der Ausblick durch Bauten, Pflanzen usw. nicht beeinträchtigt werden.
- 2 Um an geeigneten Lagen Aussicht oder Durchsicht zu gewährleisten, kann der Gemeinderat in der Regel im Rahmen der Mindestgrenzabstände den Standort eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung generell vorschreiben.

FREIHALTEZONE (FR)**Art. 69****Zweck, Nutzung**

Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen, die zur Auflockerung der Überbauung, zur Gliederung der Ortschaft und zur Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder nötig sind. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

QUARTIERPLAN / QUARTIERPLANPFLICHT (Qu)

Art. 70

Zweck, Nutzung

- 1 Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des Kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.
- 2 Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.
- 3 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften für optimalere Nutzung über Gebäudemasse und Abstände des Baugrundstücks sind in Art. 22 und Art. 30 der Bauordnung beschrieben. Diese Abweichungen werden nur im Falle von besonders guten architektonischen Vorgaben gewährt. Es können auch Höhenbeschränkungen vorgesehen werden. Ein Gestaltungskonzept ist im Rahmen des Quartierplanes mitzuliefern.
- 4 Besondere Gestaltungsvorschriften erlässt der Gemeinderat in Form eines Quartierplans.
- 5 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, werden vom Gemeinderat erlassen und unterliegen den gleichen Verfahrensvorschriften wie öffentliche Quartierpläne.
- 6 Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.

NATURGEFAHRENZONEN (NGZ/G1 – G4)

Art. 71

Zweck, Nutzung

- 1 Die Naturgefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.
- 2 Die Naturgefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet 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. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen.
- 3 Die Naturgefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) 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. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 4 Die Naturgefahrenzonen gelb G3 und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) 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 Naturgefahrenzone blau.
- 5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).

4. LINIENBEZOGENE FESTLEGUNGEN

GEWÄSSERABSTANDSLINIE ⁴⁾

Art. 72

Zweck

- 1 ³⁾ Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. ⁴⁾
- 2 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein. ⁴⁾
- 3 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer. ⁴⁾
- 4 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen. ⁴⁾

5. ORIENTIERUNGSGEHÄLTE

GRUNDWASSERSCHUTZZONE (GWS)

Art. 73

Zweck

- 1 Als Grundwasserschutzzone (GWS) werden Gebiete bezeichnet, auf die die Bestimmungen der Schutzzonen-Reglemente für Grund- und Quellwasserfassungen Anwendung finden.
- 2 Die Gebietsausscheidungen erfolgen aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung. Im Zonenplan sind die Gebiete nur als Information eingezeichnet, die Abgrenzung ist im Schutzzonen-Reglement mit Plan verbindlich definiert.

HECKE FELDGEHÖLZ (Hfg)

Art. 74

Zweck

Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar/Heckenkataster. Inventarisierte Hecken sind geschützt und sachgerecht zu pflegen.

D DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

I BAULINIENPLÄNE, QUARTIERPLÄNE UND LANDUMLEGUNGEN

Art. 75

Grundsatz

Zur Erreichung der raumplanerischen Zielsetzungen stehen dem Gemeinderat die Planungsinstrumente Baulinienplan (BauG Art. 12), Quartierplan (BauG Art. 17) und Landumlegung (BauG Art. 19) zur Verfügung.

E BAULANDERSCHLIESSUNG

I ALLGEMEINES

Art. 76

Richtplan der Gemeinde

Über die technische, finanzielle und zeitliche Durchführung der Erschliessung erstellt die Gemeinde Richtpläne gemäss Art. 28 BauG, in Verbindung mit dem Strassenrichtplan gemäss Art. 27ff. StrG.

Art. 77

Baureife und Erschliessungen

Die Anforderungen an die Baureife und an die Erschliessung richten sich nach dem BauG.

Art. 78

Vorzeitige Erschliessung

Gemäss Art. 29 BauG können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen nach den Vorschriften der Gemeinde auf eigene Kosten erstellen. Das Verfahren ist in der Beitragsverordnung geregelt.

II BEITRAGSPFLICHT

Art. 79

Grundsatz, Beitragsverordnung

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsende Kosten verpflichtet.
- 2 Das Ausmass der Beitragspflicht richtet sich nach der Allgemeinen Beitrags- und Gebührenordnung.

F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I BAUBEWILLIGUNG

Art. 80

Allgemeines

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG).

Art. 81

Bewilligungspflicht

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.
Darunter fallen insbesondere:
 - a) neue Hoch- und Tiefbauten sowie Um- und Anbauten
 - b) der Abbruch von Bauten
 - c) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Anlage sowie Nutzungsänderungen
 - d) die Unterteilung von Grundstücken und Grenzverlegungen innerhalb der Bauzone (Grenzverlegungen dürfen zu keinen baurechtswidrigen Situation, insbesondere bei Erschliessungen, führen) ³⁾
 - e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen bei einem Ausmass von über 1.50 m in der Höhe oder einem Volumen von mehr als 200 m³
 - f) die Errichtung von Stützmauern, Mauern und Einfriedungen ab 1.50 m freie Höhe, Jauhegruben u. dgl.
 - g) Deponien, Materialaufstapelungen wie Autoablagerungsplätze, Altmateriallager u. dgl.
 - h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren (Ausnahme Anlagen nach Art. 54 Abs. 4 BauG) und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen
 - i) Reklamen, Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten u. dgl., soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
 - j) nachträgliche Aussenisolationen
 - k) Änderungsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Kernzone
 - l) äussere Änderungsarbeiten in der Kernzone, soweit das äussere Erscheinungsbild und der Dorfcharakter durch Verwendung neuer Materialien und Farben verändert wird
 - m) bauliche Veränderungen im Innern von geschützten Bauten im Sinne der Art. 10 und 11 BauO
- 2 Baugesuche haben den Anforderungen gemäss Art. 58 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) zu entsprechen. Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht und die im Einzelfall einzureichenden Pläne und Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

II BAUKONTROLLEN

Art. 82

Arten

- 1 Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen.
- 2 Die Bauherrschaft hat der Baupolizei rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden (Schnurgerüst, Haus- und Grundstückkanalisation und deren Anschlüsse an die öffentliche Leitung, Anschlussleitung an die Trinkwasserleitung, Fertigstellung Rohbau, Bauvollendung). Die entsprechenden Meldekarten liegen der Baubewilligung bei.
- 3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen einzureichen.

III VOLLZUG

Art. 83

Vollzugsinstanz

Der Gemeinderat überwacht den Vollzug dieser Bauordnung.

Art. 84

Strafbestimmungen

Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss Art. 85 BauG bestraft.

IV IN-KRAFT-TRETEN

Art. 85

Grundsatz

- 1 Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnungen vom 14. September 2007, vom Regierungsrat genehmigt am 11. Dezember 2007 werden aufgehoben.

Fussnoten:

- 1) Fassung gemäss RRB vom 11. März 2014 (*Umsetzung Pendenzen Revision Nutzungsplanung*)
- 2) Änderung von 2014 (*Unterschutzstellung VS Nr. 3040 auf GB Nr. 6208 als B-Objekt*)
- 3) Fassung gemäss RRB vom 9. August 2016 (*Aufhebung Ausnützungsziffer*)
- 4) Fassung gemäss RRB vom 3. Dezember 2019 (*Ergänzung Gewässer, Gewässerabstandslinie, Gewässerraum*)

G Anhang

I TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN / SKIZZEN

Auszug aus dem kantonalen Baugesetz und der Verordnung zum Baugesetz

Art. 9 Definitionen und Messweisen

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude

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

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

2.3 Anbauten

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

2.4 Unterirdische Bauten

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

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

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

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

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

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

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

5.2 Fassadenhöhe

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

6. Geschosse

6.1 Vollgeschoss

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

6.2 Attikageschosse

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

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

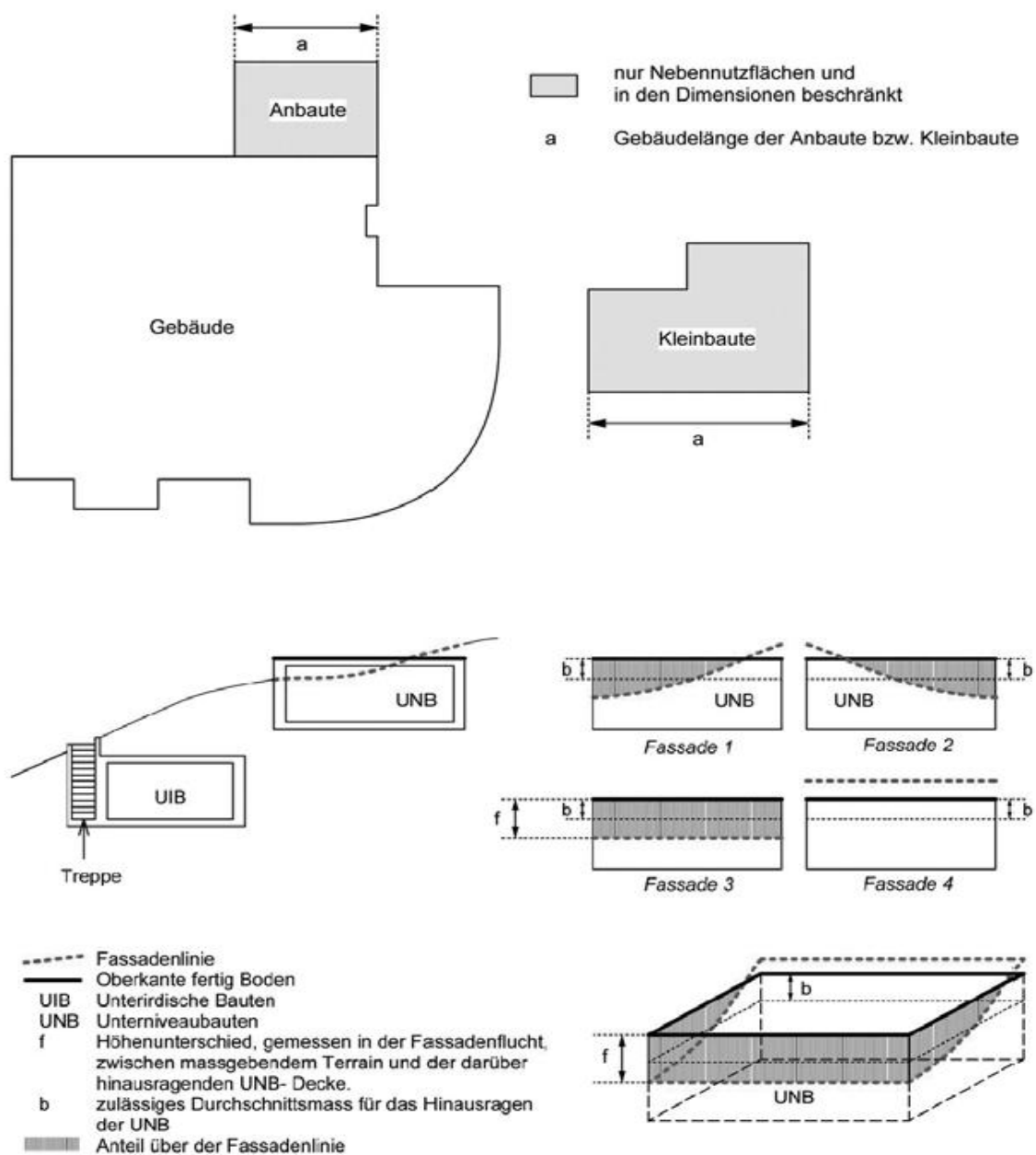
- 1 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade bzw. Hauptwohnseite einzuhalten, sofern keine Baulinie vorhanden ist.
- 3 Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

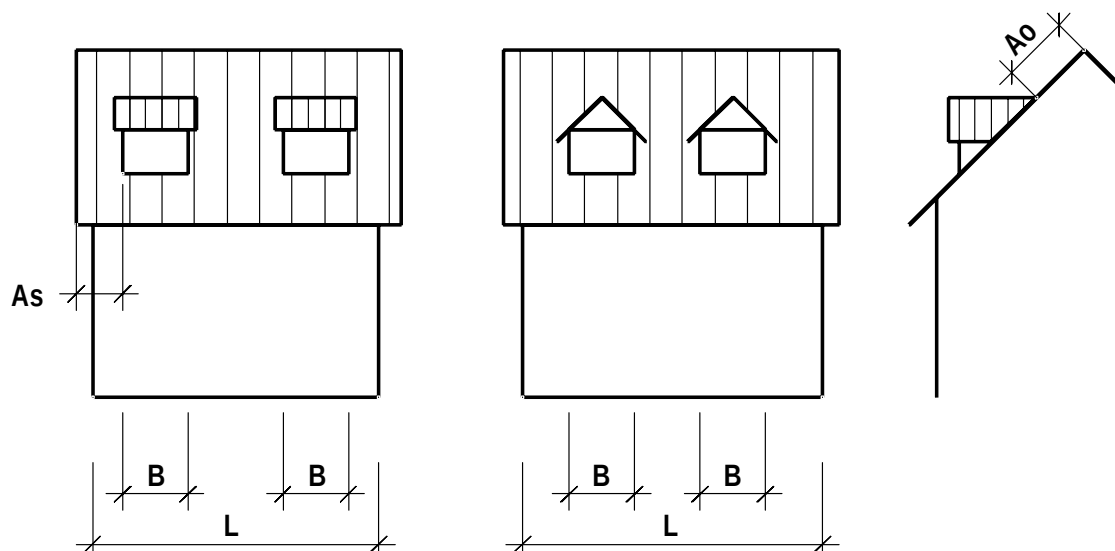
7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

7.3 Baulinien

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



Art. 16 Dachaufbauten**Art. 34 Belichtung von Dachgeschossen (Kernzone)**

	<i>Kernzone</i>	<i>übrige Zonen</i>
Summe B	max. $\frac{1}{3} L$	max. $\frac{1}{3} L$
Abstand oben (A_o)	min. 1.5 m	
Abstand seitlich (A_s)	min. 1.5 m	

Art. 20 Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 14 Terrainveränderungen**Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB, Stand: 2003****Art. 93**

- 1 Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.
- 2 Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

Art. 93a

- 1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei
 1. Waldbäumen: 7,5 m
 2. grossen Zierbäumen: 7,5 m
 3. Nussbäumen: 7,5 m
 4. hochstämmigen Obstbäumen: 3,5 m
 5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken: 0,6 m
die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber
- 2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1-4 7,5 m
- 3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.
- 4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reg- und 1 m für Intensivobstanlagen.
- 5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 94

- 1 Für die Bauten zu beobachtenden Abstände sind die Bestimmungen des Baugesetzes und des Forstgesetzes massgebend.
- 2 Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 94a

- 1 Grenzvorrückungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1,5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrückungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1,5 m einzuhalten.
- 2 Für lebende Einfriedungen gelten die Mindestabstände für Sträucher und Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.
- 3 Vorrückungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

Art. 94b

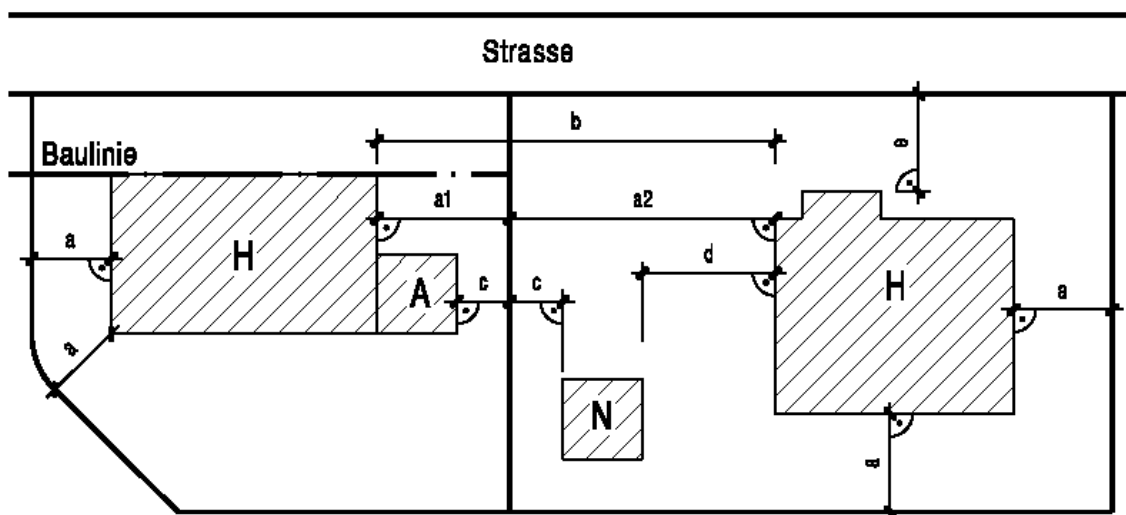
Im Einverständnis mit dem Nachbarn dürfen die gesetzlichen Mindestabstände bei Aufschüttungen oder Abgrabungen, Anpflanzungen sowie Grenzvorrückungen unterschritten werden.

Art. 94c

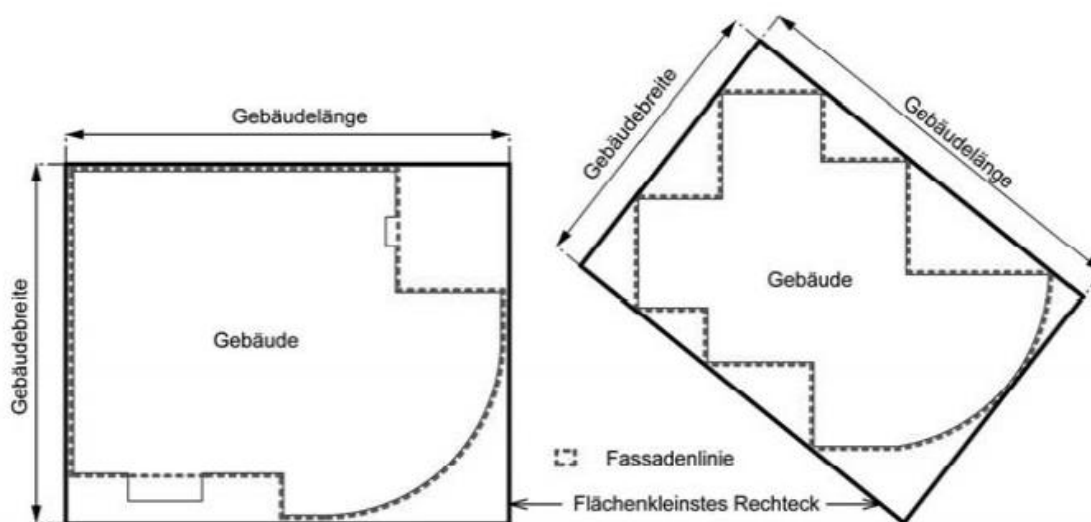
- 1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 1-4.
- 2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94a Abs. 2) verjährt nicht.

Art. 94d

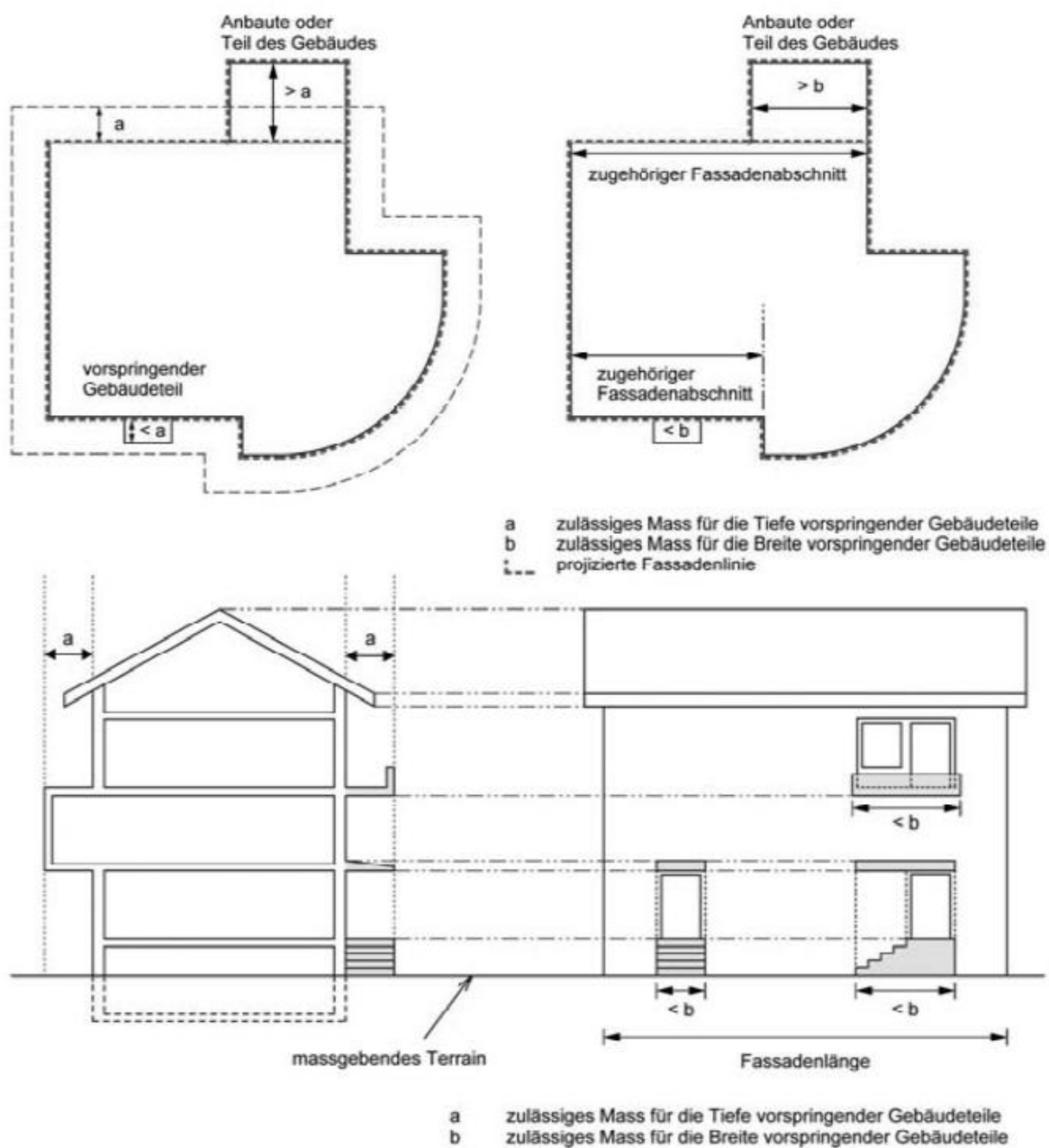
Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ergeben sich die Mindestabstände und die zulässigen Einfriedungen aus der Gesetzgebung über die Strassen.

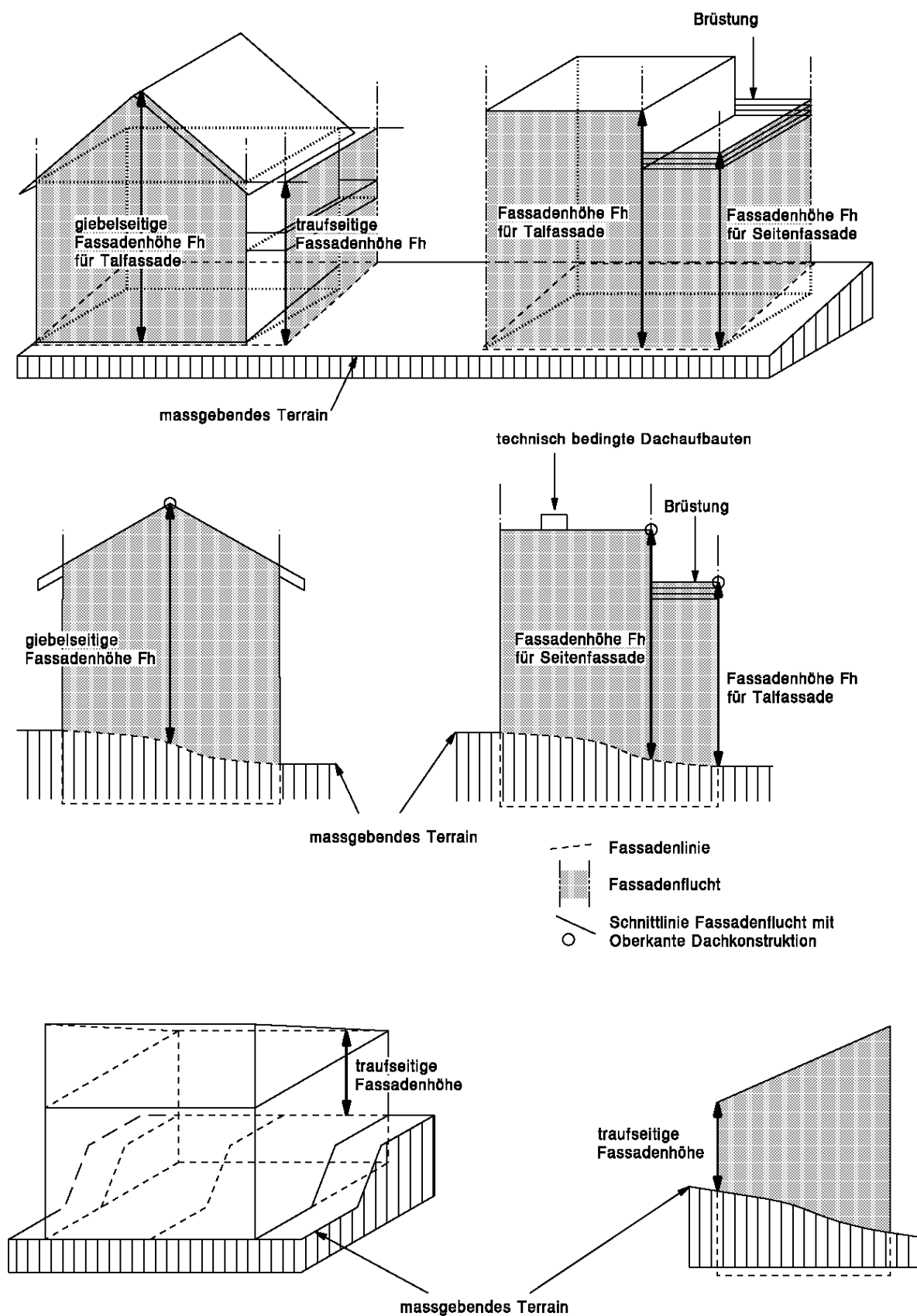
Art. 22 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge**Grenz- und Gebäudeabstände**

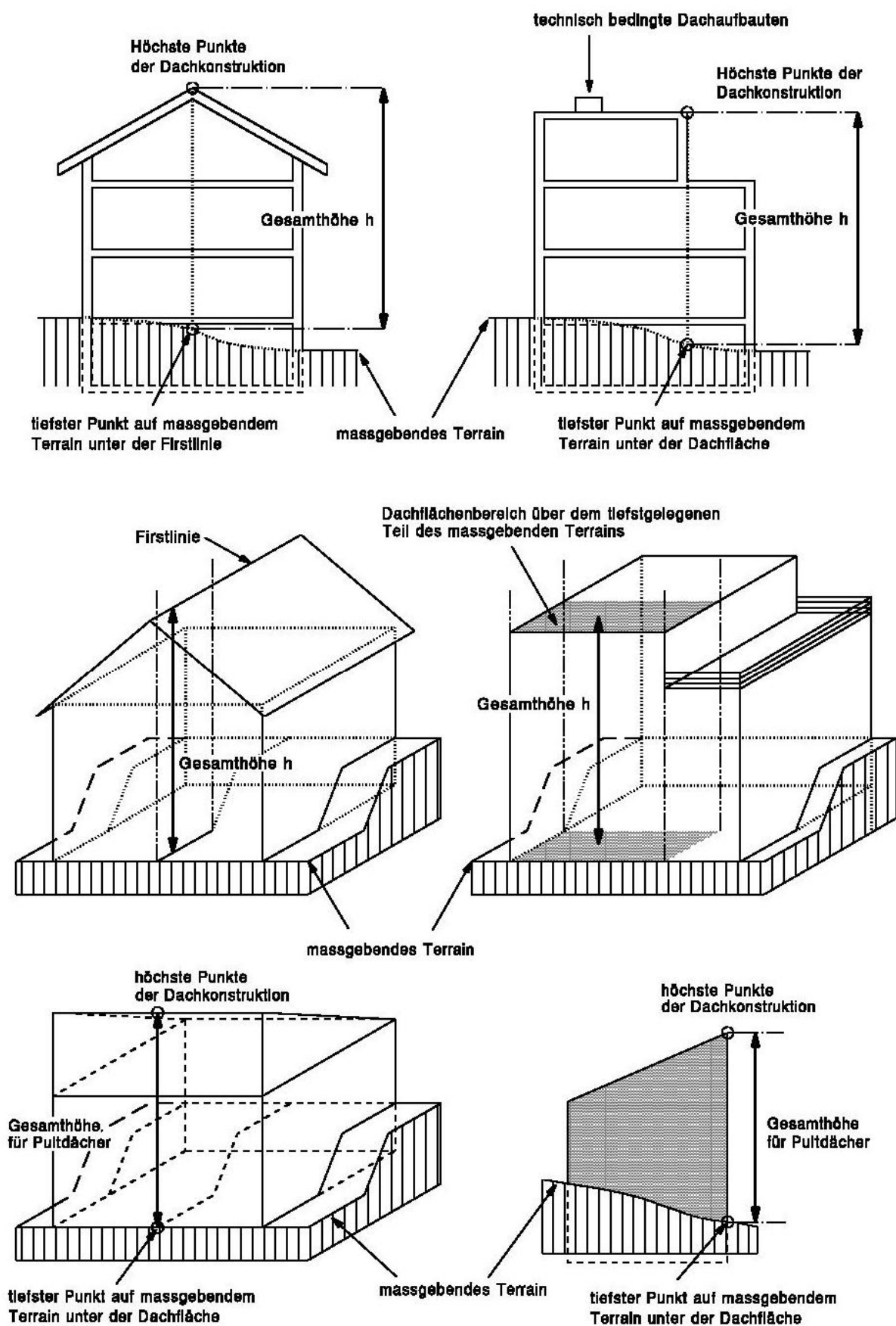
Legende:	A	Anbau	(Grundrissfläche max. 50 m ²)
	H	Hauptbau	
	K	Kleinbauten	(Grundrissfläche max. 50 m ²)
	a	Grenzabstand	
	b	Gebäudeabstand	= a1 + a2
	c	Grenzabstand An- und Kleinbauten	
	d	Gebäudeabstand zu Kleinbauten	
	e	Abstand zum öffentlichen Grund (BauG Art. 30)	



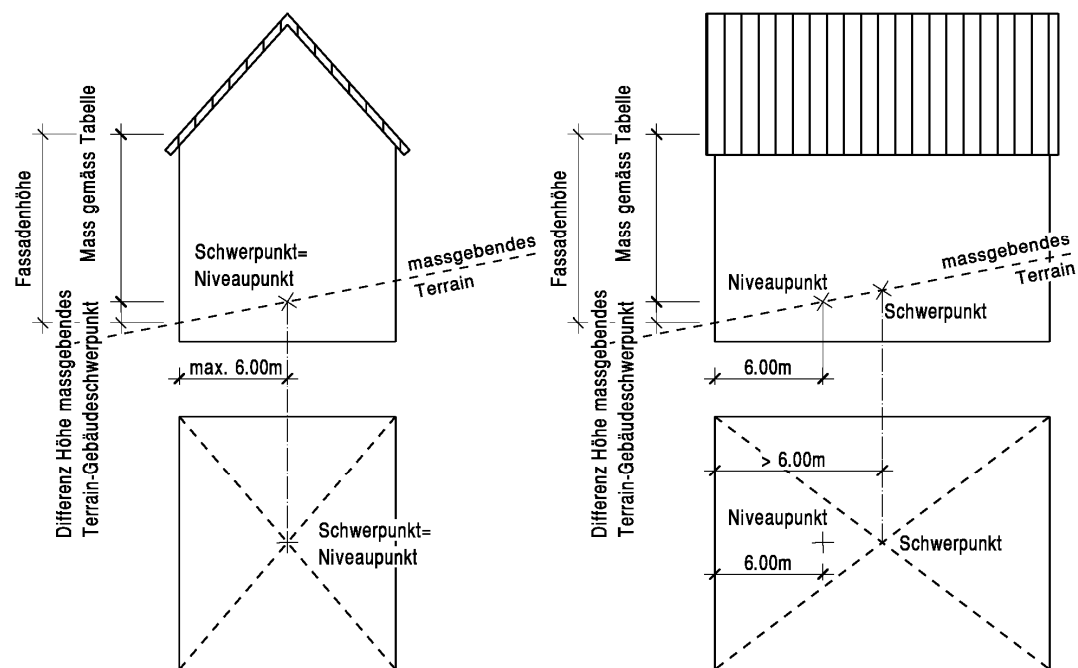
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

Art. 23 Vorspringende Gebäudeteile**Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)**

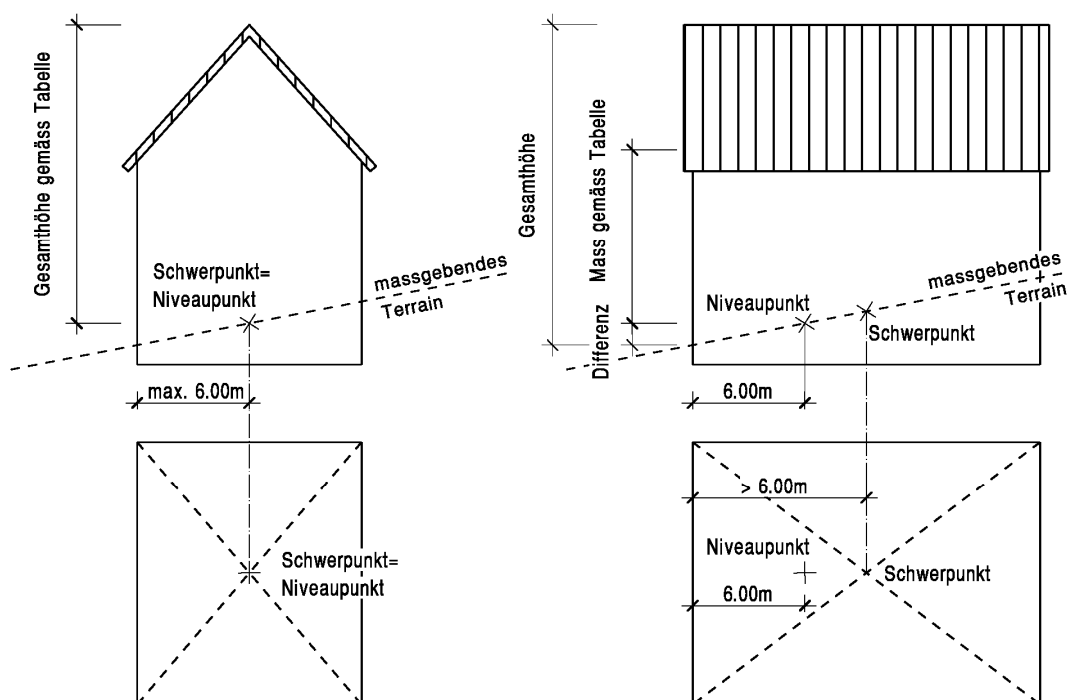
Art. 25 Höhenbegriffe, Höhenmasse

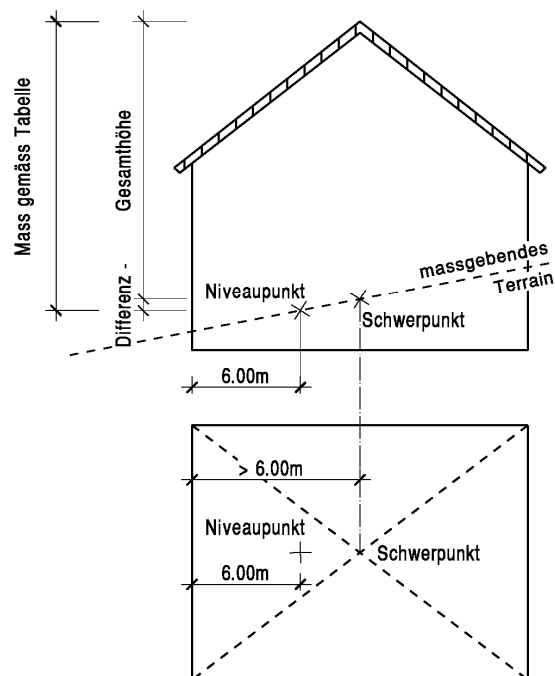


a) Fassadenhöhe



b) Gesamthöhe





Art. 34 Belichtung von Dachgeschossen (Kernzone)
siehe Erläuterungen zu Art. 16 Dachaufbauten

II Inventarliste „Sehr wertvolle und wertvolle Bauten“ (Art. 12)

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von kantonaler Bedeutung
B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

Ortsteil Wilchingen

GB Nr.	Inv. Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
11	34 / 188	Wohnhaus	A	K
12	34 / 189	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
91	34 / 147	Wohnhaus	A	K
97	34 / 138	Kulturbau (Museum, Theater, Bibliothek, etc.)	A	K
239	34 / 123	Wohnhaus	A	K
293	34 / 74	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
295	34 / 76C	Speicher	A	K
304	34 / 82	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
448	34 / 110	Kirche	A	ZöBA
448	34 / 109	Pfarrhaus	A	ZöBA
453		Wohnhaus	A	LW
360	34 / 197	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A / C	LW
38	34 / 172	Wohnhaus (EFH)	B	K
39	34 / 171	Wohnhaus	B	K
78	34 / 161	Wohnhaus	B	K
89	34 / 151	Geschäftshaus/Wohnhaus	B	K
91	34/147A	Schopf	B	K
101	34 / 148	Vielzweckbau	B	K
107	34 / 112	Wohnhaus	B	K
108	34 / 113	Wohnhaus	B	K
116	34 / 107	Wohnhaus	B	K
117	34 / 108	Wohnhaus	B	K
118	34 / 106	Wohnhaus	B	K
122	34 / 134	Wohnhaus	B	K
123	34 / 135	Vielzweckbau	B	K
126	34 / 137	Geschäftshaus/Wohnhaus	B	K
129	34 / 128	Schulhaus	B	ZöBA
131	34 / 131	Vielzweckbau	B	K
132	34 / 130	Wohnhaus	B	K
137	34 / 1	Wohnhaus (EFH)	B	K
141	34 / 4	Wohnhaus	B	K
142	34 / 5	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
145	34 / 7	Wohnhaus (EFH)	B	K
146	34 / 8	Wohnhaus	B	K
149	34 / 10	Wohnhaus	B	K
150	34 / 11	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
151	34 / 12	Wohnhaus (EFH)	B	K
153	34 / 13	Wohnhaus	B	K
159	34 / 18	Geschäftshaus/Wohnhaus	B	K

160	34 / 19	Wohnhaus	B	K
161	34 / 20	Wohnhaus	B	K
186	34 / 25	Wohnhaus	B	K
189	34 / 37	Wohnhaus	B	K
190	34 / 35	Wohnhaus	B	K
191	34 / 34	Wohnhaus	B	K
192	34 / 515	Schopf	B	K
193	34 / 24A	Scheune	B	K
194	34 / 33	Wohnhaus	B	K
195	34 / 32	Wohnhaus	B	K
197	34 / 38	Wohnhaus	B	K
198	34 / 39	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
201	34 / 43	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
202	34 / 45	Wohnhaus	B	K
203	34 / 46	Wohnhaus (EFH) mit Werkstatt	B	K
230	34 / 116	Wohnhaus	B	K
230	34 / 117	Wohnhaus	B	K
235	34 / 127	Wohnhaus	B	K
236	34 / 126	Wohnhaus	B	K
237	34 / 125	Wohnhaus	B	K
238	34 / 124	Vielzweckbau	B	K
238	24/124A	Waschhaus	B	K
240	34/123A	Scheune	B	K
250	34 / 100	Wohnhaus	B	K
251	34 / 99	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
256	34 / 97	Wohnhaus (EFH)	B	K
281	34 / 58	Gastwirtschaft (Restaurant/ Café/Tea-Room, etc.)	B	K
284	34 / 66	Wohnhaus	B	K
286	34 / 68	Wohnhaus	B	K
294	34 / 75A	Scheune	B	K
295	34 / 76	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
295	34 / 76A	Stall u. Scheune	B	K
296	34 / 73	Wohnhaus	B	K
303	34 / 81	Wohnhaus	B	K
320	34 / 217	Wohnhaus (MFH)	B	W2
328	34 / 236	Gastwirtschaft (Restaurant / Café / Tea Room, etc.	B	W3
331	34 / 201	Bahnhofgebäude	B	Bahn
331	34 / 202	Lagerhaus/Magazin	B	Bahn
349		Wohnhaus	B	LW
378		Wohnhaus	B	Res
450	34 / 194	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	LW
553	34 / 52	Scheune	B	LW
781	34 / 51	Wohnhaus (EFH)	B	LW
1528	34 / 134	Wohnhaus	B	K
89	34 / 150	Scheune/Wohnhaus Wohnhaus BK 150	B	K
53	34 / 175	Vielzweckbau	B / C	K

127	34 / 136	Wohnhaus	B / C	K
42	34 / 170	Bauernhaus (Vielzweckhaus) Westseite	B / C	K
142	34 / 5B	Stall, Angebaute Garage	B / E	K

Ortsteil Osterfingen

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
3001	24/1	6091	Vielzweckbau	A	LW
3002	24/2	6098	Vielzweckbau	B	LW
3007	24/7,8	6259	Wohnhaus	A	K
3008	24/7,8	6261	Wohnhaus	A	K
3009	24/9	6258	Wohnhaus	A	K
3010	24/10	6257	Vielzweckbau	A	K
3019	24/19	6243	Schulhaus/Post	B	ZöBA
3020	24/20	6240	Wohnhaus	B	K
3024	24/24	6231	Wohnhaus	A	K
3025	24/25	6227	Wohnhaus	A	K
3026	24/26	6229	Vielzweckbau	A	K
3028	24/28	6223	Kirche	A	ZöBA
3028	24/28A	6223	Autoremise, ehem. Spritzenhaus	B	ZöBA
3029	24/29	6222	Vielzweckbau	A	K
3030	24/30	6221	Vielzweckbau	B	K
3031	24/31	6220	Wohnhaus	B	K
3032	24/32	6219	Vielzweckbau	B	K
3033	24/33	6218	Vielzweckbau	B	K
3035	24/35	6215	Vielzweckbau	B	K
3036	24/36	6214	Vielzweckbau	B	K
3037	24/37	6213	Vielzweckbau	B	K
3040 ²⁾	24/40	6208	Vielzweckbau	B	K
3046	24/46	6286	Oekonomiegebäude	B	K
3048	24/48	6285	Pfarrhaus	B	LW
3051	24/51	6277	Wohnhaus	B	K
3052	24/52	6276	Wohnhaus	B	K
3054	24/54	6275	Vielzweckbau	B	K
3055	24/55	6274	Vielzweckbau	B	K
3056	24/56	6272	Wohnbau	B	K
3057	24/57	6271	Vielzweckbau	B	K
3058	24/58	6320	Vielzweckbau	A	K
3058	24/58A	6320	Oekonomiegebäude	A	K
3059	24/59	6319	Vielzweckbau	A	K
3065	24/65	6311	Wohnhaus, ehem. Mühle	A	K
3067	24/67	6309	Oekonomiegebäude	B	K
3068	24/68	6308	Oekonomiegebäude	B	K
3070	24/70	6307	Vielzweckbau	B	K
3072	24/72	6299	Vielzweckbau ehem. Mühle	B	K
3075	24/75	6464	Gastwirtschaft	A	K

3077	24/77	6470	Wohnhaus	B	K
3079	24/79	6227	Vielzweckbau	A	K
3080	24/80	6278	Oekonomiegebäude	B	K
3081	24/81	6032	Oekonomiegebäude	A	LW
3082	24/82	6452	Vielzweckbau	B	K
3085		6237	Kindergarten	B	ZöBA
3170		6292	Remise	B	K
3171		6135	Rebhaus	B	K
3197		6626	Vielzweckbau	B	K
		6243	Brunnen	B	ZöBA
		6273	Brunnen	B	K
		6286	Brunnen	B	K
		6376	Brücke	B	
		6376	Brücke	B	

III Inventarliste „In der Gesamtform erhaltenswerte Bauten“ (Art. 12)

Ortsteil Wilchingen

GB Nr.	Inv. Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
31	34 / 184	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K
32	34 / 180	Vielzweckbau / Ab Hausmitte ("Scheunenteil)	C / D	K
33	34 / 183	Wohnhaus	C	K
34	34 / 182	Wohnhaus	C	K
36	34 / 181	Wohnhaus	C	K
42	34 / 170	Bauernhaus (Vielzweckhaus) Westseite	B / C	K
53	34 / 175	Vielzweckbau	B / C	K
54	34 / 241	Scheune, heute Wohnhaus	C	K
55	34 / 173	Wohnhaus	C	K
58	34 / 169	Wohnhaus	C	K
59	34 / 168	Wohnhaus	C	K
60	34 / 167	Wohnhaus	C	K
78	34/161A	Remise und Stall	C	K
80	34 / 160	Wohnhaus	C	K
81	34 / 159	Wohnhaus	C	K
82	34 / 158	Wohnhaus	C	K
83	34 / 154	Wohnhaus	C	K
84	34 / 155	Wohnhaus	C	K
85	34 / 156	Wohnhaus	C	K
86	34 / 157	Wohnhaus	C	K
87	34 / 153	Bauernhaus (Vielzweckhaus) Scheune	C / D	K
1535	34 / 141	Wohn- und Geschäftshaus	C	K
96	34 / 139	Wohn- und Gewerbehaus	C	K
98	34 / 142	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K

99	34/143A	Wohnhaus	C	K
100	34 / 149	Bauernhaus (Vielzweckbau)	C	K
105	34 / 111	Wohnhaus	C	K
127	34 / 136	Wohnhaus	B / C	K
128	34 / 133	Wohnhaus	C	K
138	34 / 2	Wohnhaus mit Schopfanbau	C	K
139	34 / 262	Garage/Remise	C	K
152	34 / 14	Wohnhaus (EFH) mit Schopf und Remise	C	K
180	34 / 21	Geschäftshaus/Wohnhaus	C	K
181	34 / 26	Wohn- und Geschäftshaus/ Gastwirtschaft	C	K
182	34 / 22	Wohnhaus	C	K
183	34 / 23	Wohnhaus	C	K
185	34 / 24	Wohnhaus	C	K
205	34 / 44	Wohnhaus (MFH)	C	K
212	34 / 28	Wohnhaus (EFH)	C	K
213	34 / 27	Wohnhaus (EFH) mit Garage	C	K
219	34 / 50	Wohnhaus (EFH)	C	W2
220	34 / 49	Wohnhaus	C	W2
222	34 / 47	Wohnhaus (EFH)	C	K
223	34 / 48	Wohnhaus	C	K
228	34 / 115	Wohnhaus	C	K
241	34 / 119	Wohnhaus	C	K
242	34 / 120	Wohnhaus, wohl Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K
246	34 / 104	Vielzweckbau	C	K
247	34 / 103	Wohnhaus	C	K
248	34 / 102	Wohnhaus	C	K
249	34 / 101	Wohnhaus	C	K
257	34 / 96	Wohnhaus	C	K
258	34 / 94	Wohnhaus	C	K
259	34 / 90	Wohnhaus (EFH)	C	K
260	34 / 91	Wohnhaus	C	K
261	34 / 92	Wohnhaus (EFH)	C	K
263	34 / 89	Wohnhaus	C	K
271	34 / 53	Wohnhaus	C	W2
272	34 / 54	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	W2
277	34 / 55	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K
278	34 / 56	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K
279	34 / 57	Stallscheune mit Wohnung	C	K
280	34 / 59	Wohnhaus	C	K
282	34 / 64	Wohnhaus	C	K
283	34 / 65	Wohnhaus	C	K
285	34 / 67	Wohnhaus	C	K
291	34 / 70	Wohnhaus (EFH)	C	K
294	34 / 75	Wohnhaus	C	K
294	34 / 76B	Wohnhaus	C	K
300	34 / 77	Wohnhaus (EFH)	C	K

301	34 / 78	Wohnhaus (EFH)	C	K
302	34 / 80	Wohnhaus (EFH)	C	K
303	34 / 81A	Wohnhaus	C	K
305	34 / 83	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K
307	34 / 84	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	C	K
310	34 / 85	Wohnhaus (EFH)	C	W2
311	34 / 87	Wohnhaus	C	W2
360	34 / 197	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A / C	LW
568	34 / 247	Wohnhaus	C	K
1386	34 / 234	Einfamilienhaus >> Wohnhaus (EFH)	Scheune C Wohnhaus D	K
1389	34 / 174	Wohnhaus / Flachdachanbau	C / D	K

Ortsteil Osterfingen

BK Nr.	Inv. Nr.	GB. Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
3003	24/3	6105	Wohnhaus	C	K
3004	24/4	6106	Vielzweckbau	C	K
3005	24/5	6107	Vielzweckbau	C	K
3006	24/6	6262	Vielzweckbau	C	K
3011	24/11	6255	Wohnhaus	C	K
3016	24/16	6246	Vielzweckbau	C	K
3017	24/17	6245	Vielzweckbau	C	K
3018	24/18	6244	Wohnhaus	C	K
3022	24/22	6234	Wohnhaus	C	K
3023	24/23	6234	Oekonomiegebäude	C	K
3039	24/39	6210	Vielzweckbau	C	K
3045	24/45	6291	Wohnhaus	B	K
3047	24/47	6287	Vielzweckbau	C	K
3050	24/50	6279	Vielzweckbau	C	K
3071	24/71	6305	Vielzweckbau	C	K
3073	24/73	6298	Vielzweckbau	C	K
3075	24/78	6464	Oekonomiegebäude	C	K
3078		6614	Vielzweckbau	C	K
3092	24/92	6453	Vielzweckbau	C	K
3100	24/100	6104	Vielzweckbau	C	K