

Stadt Stein am Rhein



Bau- und Nutzungsordnung

vom 23.02.2007

mit Änderungen vom 05.04.2019

Inhalt	Seite
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
A Zweck	3
B Geltungsbereich	3
C Zuständigkeit	4
D Rechtsschutz	4
II. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	5
A Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	5
B Sicherheit, Schutz der Gesundheit und der Umwelt	6
C Baubegriffe und Messweisen	7
D Abstellplätze	9
III. NUTZUNGSORDNUNG	10
A Planungsmittel	10
B Richtplanung	10
C Zonenplan	11
D Zonenvorschriften	12
E Erschliessungs- und Überbauungsordnung	24
IV. BEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG	26
A Baubewilligung	26
B Baukontrollen und Sanktionen	28
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29

Anhang

1	Skizzen
2	Inventarliste im Sinne von § 8 NHG-SH
3	Schlagwortverzeichnis

Stadt Stein am Rhein

Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997) erlässt die Stadt Stein am Rhein die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

A Zweck

Art. 1

Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung des Landes unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und des Ortsbildes.

B Geltungsbereich

Art. 2

Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf:

- alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus;
- Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen;
- die Veränderung der Landschaft

und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Stadt liegt.

Art. 3

Bauten nach
altem Recht

Nach altem Recht bestehende Bauten, welche mit den Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung im Widerspruch stehen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.

C Zuständigkeit

Art. 4

- Vollzugsbehörde ¹ Für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist der Stadtrat zuständig, insbesondere für:
- a) die Erteilung von Baubewilligungen soweit dies gemäss BauG in seine Zuständigkeit fällt;
 - b) die Behandlung von Einwendungen;
 - c) den Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 6 ff NHG-SH;
 - d) Anträge an die kantonale Bewilligungsbehörde;
 - e) den Beizug der kantonalen Denkmalpflege gemäss Art. 8 (Ensembleschutzzonen) und Art. 9 (erhaltenswerte Bauten).
- Gesuche ² Alle Baugesuche sowie Gesuche um Ausnahmbewilligungen sind dem Baureferat zuhanden des Stadtrates einzureichen.

D Rechtsschutz

Art. 5

- Einsichtsrecht ¹ Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bau- und Nutzungswesen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden. Bei Bedarf hat das Baureferat oder die Bauverwaltung darüber fachliche Auskünfte zu erteilen. ²⁾
- ² Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen zur Einsicht offen.

Art. 6

- Rechtsmittel ¹ Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.
- ² Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen kann der Betroffene in-
nert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Stadt-
rat richten.
- ³ Bei Entscheiden des Stadtrates richtet sich das Rechtsmittelver-
fahren nach dem übergeordneten Recht.

II. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN ²⁾

A Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7

Grundsatz Die Gestaltungsgrundsätze richten sich nach dem BauG. Im Baubewilligungsverfahren werden die erforderlichen Bedingungen und Auflagen verfügt.

Art. 8

Erhöhte Anforderungen ¹ Die Altstadtzone und die Vorstadtzone gelten als Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH.

² In diesen Zonen sowie bei erhaltenswerten Bauten gemäss Art. 9 (erhaltenswerte Bauten) sind Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

³ Bei Bauvorhaben in diesen Zonen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Art. 9

Erhaltenswerte Bauten, Inventar ¹ Bauten im Sinne von Art. 8 NHG-SH mit den Einstufungen A (sehr wertvoll) und B (wertvoll) sind im Zonenplanausschnitt 1:2000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten (siehe Anhang). Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Stadtrates und des Regierungsrates. Vor der Änderung des Inventars sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

² Diese Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig. Bei Baugesuchen wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.

Art. 10

Terrainveränderungen Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die natürlich gewachsenen Strukturen bewirken (vgl. Skizze im Anhang 1).

Art. 11

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

Art. 12

Parzellierung Parzellierungen im Baugebiet werden nur bewilligt, wenn dadurch keine unüberbaubaren Restparzellen entstehen.

Art. 13

Aussenantennen ¹ In der Altstadt- und Vorstadtzone dürfen keine Einzel-Aussenantennen, Parabolspiegel und dergleichen für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendungen erstellt werden.
² Ausserhalb der Altstadt- und Vorstadtzone sind Einzel-Aussenantennen, Parabolspiegel und dergleichen nur zulässig, wenn keine zumutbare andere Empfangsmöglichkeit besteht und Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

B Sicherheit, Schutz der Gesundheit und der Umwelt

Art. 14

Grundsatz ¹ Es gelten die Vorgaben von Art. 41 Baugesetz. ²⁾

Immissionsmasse ² Es wird unterschieden zwischen:
a) nicht störenden,
b) mässig störenden,
c) stark störenden Betrieben.
³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
⁴ Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt bleiben, auf die branchenüblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
⁵ Für bestehende Betriebe ist der Weiterbestand und eine Erweiterung im Rahmen der Bestimmungen des BauG gewährleistet.

Lärmimmissionen ²⁾ ⁶ Für die Lärmimmissionen gelten die Zuweisungen in Art. 30 (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, LSV, SR 814.41). ²⁾

Art. 15

Unterhalt ¹ Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.

² Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Stadtrat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen. In dringenden Fällen ist der Stadtrat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.

C Baubegriffe und Messweisen ²⁾

Art. 16

Abstände ²⁾

Für die Messweise des Grenzabstands und den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des kantonalen Strassengesetzes. ²⁾

Art. 17

Mehrlängenzuschlag ²⁾

Überschreitet die Gebäudelänge das Mass von 16 m, vergrössern sich die zonengemässen Grenzabstände, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um 1/4 der Mehrlänge, im Maximum um 3 m. ²⁾

Art. 18

Vorspringende Gebäudeteile ²⁾

Der Grenzabstand bei einer Fassade mit einem vorspringenden, geschlossenen Gebäudeteil, wie Erker und dergleichen, der in der Höhe mehr als ein Geschoss einnimmt und Wohn- und Schlafräume umfasst, vergrössert sich um 1.50 m bei der entsprechenden Fassade. ²⁾

Art. 19

An- und Kleinbauten ²⁾

¹ Der Grenzabstand für An- und Kleinbauten kann auf den baugesetzlichen Mindestabstand verringert werden. ²⁾

Anlagen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ²⁾

² Für Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand zu privatem Grund 0.50 m, sofern von ihnen keine wesentlichen Emissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten. Dasselbe gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. ²⁾

³ Erschliessungen (Eingänge oder Einfahrten) von Unterniveaubauten fallen bis zu einer Breite von zusammen maximal 8 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie, bei der Bestimmung der über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragenden Gebäudeteile nicht in Betracht. ⁴⁾

Art. 20

Gebäude-
abstand

Die Gebäudeabstände richten sich nach den feuerpolizeilichen Vorschriften. Unabhängig von den feuerpolizeilichen Vorschriften ist zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten. ²⁾

Art. 21 ³⁾

Dachgeschosse

¹ Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 90 cm nicht überschreiten. ²⁾

² Dachgeschosse dürfen voll ausgebaut werden, sofern sie ausreichend belichtet werden können.

Art. 22 ³⁾

Untergeschosse

¹ Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der gesamten projizierten Fassadenlinie. ²⁾

² Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen mit einer Breite von zusammen maximal 8 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie. ²⁾

³ Unter der Voraussetzung, dass den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene Rechnung getragen wird und die Vorgaben von Art. 19 BauV eingehalten sind, dürfen Untergeschosse höchstens zur Hälfte mit Hauptnutzflächen belegt werden. ²⁾

Art. 23 ⁴⁾

Attikageschosse
⁴⁾

¹ Der Rückversatz von 3 m des Attikageschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss ist auf beiden Seiten der längeren Gebäudeseite einzuhalten bzw. bei Gebäuden in Hanglage auf der Tal- und der Bergseite. Der Stadtrat kann im Einzelfall aufgrund gestalterischer Überlegungen Abweichungen bewilligen. ⁴⁾

² Es ist maximal ein Attikageschoss zulässig. ⁴⁾

Art. 24

Fassadenhöhe²⁾

¹ Bei Hauptbauten mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgeblich. ²⁾

- ² Bei Hauptbauten mit Attikageschossen gelten die Gebäudeseiten der Rückversätze als Traufseiten. Die Fassadenhöhe wird bis zur Oberkante der Brüstung gemessen. Geländer werden berücksichtigt. ⁴⁾
- ³ Bei gestaffelten Bauten ist die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu bestimmen. ⁴⁾

Art. 25

Gesamthöhe, höchster Punkt der Dachkonstruktion²⁾

¹ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion bezeichnet den höchsten Punkt der Tragkonstruktion des Daches, ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. ²⁾

Gesamthöhe bei Hauptbauten mit Pultdach⁴⁾

² Bei Hauptbauten mit Pultdächern ist die zulässige Gesamthöhe um die Hälfte der Differenz von Gesamthöhe zur Fassadenhöhe zu reduzieren. ⁴⁾

Dachaufbauten⁴⁾

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren etc. fallen bei der Bestimmung der Gesamthöhe ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. ⁴⁾

Art. 26 ³⁾

Gebäudelänge

¹ Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Anbauten einzurechnen. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nicht zu berücksichtigen. ²⁾

² Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich der Gebäudelänge als Einheit, auch dann, wenn eine Grenze dazwischen liegt.

D Abstellplätze

Art. 27 ³⁾

Grundsatz

¹ Bei Neubauten, Umbauten mit Mehrnutzung sowie bei Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen. ²⁾

Ersatzlösung

² Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten ausserordentlich erschweren, verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, wird dem Bauherren die Verpflichtung auferlegt, sich 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. ²⁾

Parkplatzreglement²⁾

³ Das Nähere wird durch ein Parkplatzreglement geregelt.

III. NUTZUNGSORDNUNG

A Planungsmittel

Art. 28 ³⁾

Erlass,
Verfahren

¹ Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch den Erlass der Bau- und Nutzungsordnung, des Zonenplans, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen. Die Verfahren richten sich nach dem Baugesetz. ²⁾

² Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Stadtrat beschlossen werden.

B Richtplanung

Art. 29 ³⁾

Zweck und Inhalt

¹ Im Sinne eines Planungsziels legt der Stadtrat die künftige Nutzung des Stadtgebietes und seine Erschliessung (Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen) in Richtplänen fest.

² Die Richtpläne sind die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Stadt, insbesondere bezüglich der technischen, finanziellen und zeitlichen Durchführung der Erschliessung. Sie sind behördenverbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

³ Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.

C Zonenplan

Art. 30 ³⁾

Zonenart	¹ Das Gebiet der Stadt Stein am Rhein wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:		
Bauzonen	A	Altstadtzone	II *
	V	Vorstadtzone	III *
	W1	Wohnzone eingeschossig	II *
	W2	Wohnzone zweigeschossig	II *
	W3	Wohnzone dreigeschossig	II *
	W4	Wohnzone viergeschossig	II *
	WG2	Wohn- und Gewerbe zweigeschossig	III *
	WG3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	III *
	I	Industriezone	IV *
	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	III *
	C	Campingzone	II *
	F	Freihaltezone	
Überlagernde Zonen	Lw	Landwirtschaftszone	III *
	Ns	Naturschutzzone	
	Gr	Gewässer	
Nichtbauzone	Qp	Quartierplanpflicht	
	Ls	Landschaftsschutzzone	
	ÜNs	Überlagernde Naturschutzzone	
	R	Rebgebiet	
	Gb	Gärtnereibetriebe in Bauzonen	
	AS	Archäologische Schutzzone	
	Bs	Baumschutz	
	Us	Umgebungsschutz	
	RW	Reservewohnzone	
* Zuweisung zu Empfindlichkeitsstufen (vgl. Art. 14 Abs. 6) gemäss LSV			
Weiterer Inhalt	² Der Zonenplan enthält folgenden weiteren Inhalt und gibt Aufschluss über weitere besondere Bereiche:		
	Klassierte Bauten gemäss Inventar (Zonenplanausschnitt 1:2000):		
	- Objekt von kantonaler Bedeutung (A/sehr wertvoll) - Objekt von kommunaler Bedeutung (B/wertvoll)		
Besondere Bereiche	Hecke/Feldgehölz		
	BLN	Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung	
	Wd	Wald	
	Vf	Verkehrsflächen	
	Ap	Aussichtspunkte	
Information	QGs	Quell- und Grundwasserschutzzone	

Art. 31 ³⁾

Verbindlichkeit

Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Der Zonenplan kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden. ²⁾

D Zonenvorschriften

1. ³⁾ **Bauzonen**

a. ³⁾ **Altstadtzone**

Art. 32 ³⁾

Grundsatz

¹ Die Altstadt soll als Baudenkmal und Wohnquartier mit Ladengeschäften erhalten und gefördert werden. Alle Bauten haben sich unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsverhältnisse in das bestehende Stadtbild einzuordnen, auch hinsichtlich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung. Geschlossene Bauweise ist die Regel (vgl. Abbildung 14 im Anhang).

² Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen. Der Abbruch von Bauten wird nur ausnahmsweise bewilligt.

Art. 33 ³⁾

Nutzung

¹ Die Altstadtzone ist bestimmt für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere Ladengeschäfte. Gewerbliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehenden Bauformen einfügen und die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

² Die für das Geschäftsleben erforderlichen Einrichtungen und Ausbauten sind zugelassen, sofern der Charakter der Altstadt nicht gestört wird. Zu beachten ist zudem die Verordnung über Reklameanlagen auf öffentlichem und privatem Grund.

Art. 34 ³⁾

Gestaltungsvorschriften

Der Stadtrat beurteilt gestalterische Aspekte von Baugesuchen in der Altstadtzone unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Bestimmungen von Art. 8 und 9 im Einzelfall. Dies gilt insbesondere für Dachaufbauten und -einschnitte sowie Balkone und Lauben. Bei dieser Beurteilung sind weiter die Bestimmungen der nachfolgenden Artikel massgebend.

Art. 35 ³⁾

Fassaden

Farbe, Material, Bauteile und Oberflächenstruktur der Fassaden müssen mit dem hergebrachten Altstadtcharakter vereinbar und auf die Nachbarbauten und das Strassenbild abgestimmt sein. Die definitive Festlegung erfolgt unter Mitwirkung der Baubehörde an Ort und Stelle aufgrund ausreichender Bemusterung.

Art. 36 ³⁾

Dachgestaltung

¹ Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung auf die Nachbarbauten abzustimmen sind. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch Pultdächer gestattet. Die Dächer sind mit unglasierten, dunkel getönten Biberschwanzziegeln einzudecken. Sind bei teilweiser Um- oder Neueindeckung von Dächern Biberschwanzziegel unterschiedlicher Tönung vorhanden, hat insgesamt eine ausgewogene Durchmischung zu erfolgen. ²⁾

² Das Dach darf höchstens auf zwei Ebenen zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Zu deren Belichtung kann der Stadtrat Dachaufbauten gestatten, die als Schleppgauben oder Giebellukarnen auszubilden sind. Ausnahmsweise und beschränkt auf die erste Ebene können Dachaufbauten in anderer Form bewilligt werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. Seitenfenster sind nicht zugelassen. ²⁾

³ Die Summe der Dachaufbauten darf auf der ersten Ebene einen Drittel, auf der zweiten einen Viertel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten der zweiten Ebene sind kleiner zu halten als jene der ersten Ebene. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach, die weitere Dachlandschaft und die darunter liegende Fassade abzustimmen. ²⁾

⁴ Dacheinschnitte müssen grundsätzlich Bestandteil einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute sein. Sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann der Stadtrat auch Dacheinschnitte bewilligen, wenn sie auf ihrer ganzen Breite und in ihrer Tiefe mindestens zur Hälfte überdeckt werden (vgl. Abbildung 13 im Anhang). Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten. ¹⁾

⁵ Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. ²⁾

⁶ Für die Belichtung von Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen, können ausnahmsweise Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Die Dachflächenfenster dürfen ausschliesslich zur Belichtung der bezeichneten Räume dienen. Deren Glasfläche darf 0.3 m² nicht übersteigen. ²⁾

⁷ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.

Art. 37 ³⁾

Fenster und
Türen

Fenster und Türen sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen. Sie haben eine hochformatige Gliederung aufzuweisen. Die Fenster sind mit aussenliegenden echten Sprossen zu versehen.

Art. 38 ³⁾

Schaufenster

Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Sie haben sich bezüglich Anordnung, Grösse und Einfassung in die übrige Fassadengliederung einzuordnen.

Art. 39 ³⁾

Haustrennwände

Die Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind in der bestehenden Form beizubehalten. Sind Durchbrüche erforderlich, sind sie gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften auszuführen.

Art. 40 ³⁾

Abstellflächen

Der Bedarf an Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte und dgl. ist bei allen Bauvorhaben ausschliesslich innerhalb von Gebäuden zu decken.

Art. 41 ³⁾

Ersatzbauten

¹ Der Ersatz bestehender Bauten hat grundsätzlich unter Einhaltung der vorhandenen Masse sowie der Gesamt- und Fassadenhöhe zu erfolgen. ²⁾

² Abweichungen sind zulässig, sofern damit gegenüber dem zu ersetzenden Baukörper eine verbesserte Einordnung in das Ortsbild erfolgt. ²⁾

Art. 42 ³⁾

Wiederaufbau

Die Wiederaufbaupflicht richtet sich nach dem BauG.

Art. 43 ³⁾

Vorgärten

Vorgärten sind als solche zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bauliche Massnahmen aller Art sind untersagt. Gleiches gilt für Fahrnisbauten und die Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Wohnwagen und dergleichen.

Art. 44

Hoffflächen Die zwischen den Gebäuden liegenden Hofflächen dürfen nur mit Kleinbauten und Anbauten überbaut werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung historisch wertvoller Höfe. ²⁾

Art. 45

Stadtmauern ¹ Die Stadtmauer ist zu erhalten. An der Front der Stadtmauer sind vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Lauben und dergleichen nicht zulässig. ²⁾

² Bestehende störende Elemente sind im Rahmen baulicher Erneuerungen zu beseitigen, wobei dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen ist.

b. ³⁾ Vorstadtzone

Art. 46 ³⁾

Grundsatz Die Vorstadtzone dient dem Umgebungsschutz der Altstadt. Die Überbauungsformen sind darauf abzustimmen.

Art. 47 ³⁾

Nutzung Die Vorstadtzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnungen, Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. ²⁾

Art. 48 ³⁾

Besondere Vorschriften, Fassaden Die Aussenmauern sind in herkömmlicher Art zu gestalten. Die Fassaden sind in einem unauffälligen Farbton zu halten, in harmonischer Abstimmung auf die Nachbarbauten. ²⁾

Art. 49 ³⁾

Dachgestaltung ¹ Es sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° zulässig. Andere Dachformen sind nur zugelassen, wenn sie sich ästhetisch in die Umgebung einfügen. Die Dächer sind mit unglasierten und unterschiedlich getönten Tonziegeln in ausgewogener Durchmischung einzudecken.

² Das Dach darf höchstens auf zwei Ebenen zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Zu deren Belichtung sind Dachaufbauten gestattet, die als Schleppgauben oder Giebellukarnen auszubilden sind. Ausnahmsweise und beschränkt auf die erste Ebene können Dachaufbauten in anderer Form bewilligt werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. Seitenfenster sind nicht zugelassen. ²⁾

³ Die Summe der Dachaufbauten darf einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach sowie die darunter liegende Fassade abzustimmen.

⁴ Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen der Altstadtzone, Art. 36 Abs. 4. ²⁾

⁵ Zur Belichtung von nicht dem Wohnen dienenden Räumen können ausnahmsweise Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Deren Glasfläche darf 0.4 m² nicht übersteigen.

⁶ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.

Art. 50 ³⁾

Fenster

Die Fenster sind einzufassen, haben hochformatige Gliederung aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.

Art. 51 ³⁾

Überbauungs-
mass

Es gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone W2.

c.³⁾ Wohnzonen

Art. 52 ³⁾

Grundsatz

Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes. Offene Bauweise ist die Regel (vgl. Abbildung 14 im Anhang).

Art. 53³⁾

Gewerbliche
Anlagen

¹ Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern dadurch die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird.

² Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für Gärtnereibetriebe (siehe Art. 75).

Art. 54⁴⁾

Überbauungs-
masse⁴⁾

¹ Es gelten folgende Überbauungsmasse: ⁴⁾

	W1	W2	W3	W4
Zulässige Vollgeschosse	1	2	3	4
Grenzabstand mind.	5.00 m	4.00 m	5.00 m	6.00 m
Traufseitige Fassadenhöhe max.	4.80 m	7.80 m	10.80 m	13.80 m
Gesamthöhe max.	8.30 m	11.80 m	14.80 m	16.80 m
Gebäudelänge max.	20.0 m*	25.0 m*	30.0 m	30.0 m

* Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Gebäudelänge insgesamt 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse. ⁴⁾

Art. 55³⁾

Dachform

¹ In der Wohnzone W1 sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. In Hanglagen hat deren First parallel zum Hang zu verlaufen.

² In den Wohnzonen W2 und W3 sind Sattel- und Walmdächer die Regel. Oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse hat deren Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

³ In der Wohnzone W4 ist die Dachform frei wählbar. Vorbehalten bleibt Art. 7.

⁴ Quergiebel sind gestattet, wenn sie traufbündig, in der Breite auf höchstens die Hälfte der Fassadenlänge begrenzt sind und deren Dachneigung gleich oder grösser derjenigen des Hauptdaches ist. ²⁾

Art. 56

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind nur auf einer Ebene des Daches zulässig. Zu dessen Belichtung sind Dachaufbauten gestattet. Sie dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. ²⁾

² Die Summe der Dachaufbauten darf einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach sowie auf die darunter liegende Fassade abzustimmen.

³ Dacheinschnitte sind gestattet. Oberhalb der Blaurock- und Guldfuesstrasse sind Dacheinschnitte nur zulässig, sofern sie Bestandteil einer bewilligten Dachaufbaute sind. ²⁾

⁴ Dachflächenfenster sind im Ausmass von höchstens 0.6 m² Glasfläche zulässig, beschränkt auf zwei pro Dachfläche bzw. vier pro Gebäude, Anbauten eingeschlossen, in bewohnten Räumen jedoch nur in Verbindung mit konventionellen Fenstern.

d.³⁾ Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 57 ³⁾

Grundsatz

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnbauten mässig störende Gewerbebetriebe sowie Mischbauten zulässig.

² Wohnräume haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 58 ³⁾

Überbauungs-
masse²⁾

Es gelten folgende Überbauungsmasse: ²⁾

	WG2	WG3
Zulässige Vollgeschosse	2	3
Grenzabstand mind.	4.00 m	5.00 m
Traufseitige Fassadenhöhe max.	7.80 m	10.80 m
Gesamthöhe max.	11.80 m	14.80 m
Gebäudelänge max.	30.00 m	40.00 m

e.³⁾ Industriezone

Art. 59 ³⁾

Grundsatz

¹ Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt.

² Es dürfen Wohnungen errichtet werden, soweit die Anwesenheit von Personen aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Solche Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 60 ³⁾

Besondere
Vorschriften

¹ Die Fassadenhöhe darf in keinem Bereich mehr als 13.80 m, die Gesamthöhe nicht mehr als 16.80 m betragen. ²⁾

² Der Grenzabstand richtet sich allseits nach den Mindestvorschriften des kantonalen Baugesetzes. Der Mehrlängenzuschlag gilt innerhalb der Zone nicht. Er ist lediglich gegenüber angrenzenden Zonen einzuhalten.

f. ³⁾ **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Art. 61 ³⁾

Besondere
Vorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. ²⁾

Art. 62 ³⁾

Chlini Schanz²⁾

Im Bereich Chlini Schanz sind öffentliche Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Bestimmungen der Vorstadtzone besonders sorgfältig in die bestehende Umgebung einzufügen. ²⁾

g. ³⁾ **Campingzone**

Art. 63 ³⁾

Grundsatz

¹ Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen sind nur in der dafür bestimmten Campingzone zulässig. Die ständige Wohnsitznahme ist untersagt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Es sind sinngemäss die Bestimmungen der Wohnzone W1 anwendbar.

Art. 64 ³⁾

Besondere
Anforderungen

Besondere Anforderungen sind in einem Quartierplan zu regeln.

h.³⁾ Freihaltezone

Art. 65 ³⁾

Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Uferpartien vor der Überbauung.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2. ³⁾ Nichtbauzonen

Art. 66 ³⁾

Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. ²⁾

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 67 ³⁾

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.

² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe aller Art sind bewilligungspflichtig.

³ Die auf die jeweiligen Naturschutzzonen abgestimmten Vorschriften sind im Inventar der Schutzzone und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 68 ³⁾

Gewässer

¹ Die Gewässer und ihre Ufer sind im Sinne von Art. 17 RPG geschützt.

² Jede Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Bei der Prüfung von Baugesuchen am Rhein wird der Bericht «Unser Rhein – seine Ufer»¹ als Richtlinie beigezogen.

¹ Stein am Rhein: «Unser Rhein – seine Ufer»; Bericht zur künftigen Rheinufergestaltung, Schlussbericht als Arbeitsgrundlage, Stadtrat Stein am Rhein/Tiefbauamt des Kantons Schaffhausen, Oktober 1999. Bei Bedarf kann ein Auszug des Berichts bei der Bauverwaltung bezogen werden.

3. ³⁾ Überlagernde Zonen

Art. 69 ³⁾

Quartierplan-
pflicht

¹ In Gebieten, die mit einer Quartierplanpflicht belegt sind, ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.

² Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Stadtrat einen solchen innert nützlicher Frist öffentlich aufzulegen.

Art. 70 ³⁾

Landschafts-
schutzzone,
Grundsatz

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

² Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht verändert, Ufergehölze, Hecken und Feldgehölze nicht gerodet und Wiesen nicht aufgeforstet werden.

Art. 71 ³⁾

Nutzung

¹ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung des Gebietes unentbehrlich sind und die Errichtung ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist.

² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

Art. 72 ³⁾

Inventar

Weitergehende Bestimmungen über Landschaftsschutzobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen und dergleichen sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 73 ³⁾

Überlagernde
Naturschutzzone

¹ Die überlagernde Naturschutzzone dient der Erhaltung, Schaffung und Vernetzung ökologisch wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

² Bauten, Anlagen sowie Massnahmen wie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzielen der Zonenüberlagerung nicht widersprechen. Insbesondere dürfen dadurch keine ökologisch wertvollen Lebensräume beeinträchtigt und keine ökologischen Barrieren geschaffen werden.

³ Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Allfällige Nutzungsbeschränkungen sowie spezielle Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden mit Bewirtschaftungsverträgen geregelt.

Art. 74 ³⁾

Rebgebiet

¹ Das Rebgebiet ist als Teil der Landwirtschaftszone vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Die im Zonenplan bezeichneten Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen der Rebbaugesetzgebung.

² Die im Zonenplan eingetragene Abgrenzung hat nur informativen Charakter. Die rechtsverbindliche Abgrenzung richtet sich nach dem kantonalen Rebbaukataster.

³ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen. Massgebend sind die Bestimmungen der kantonalen BauV.

⁴ Für Grundstücke, die vorübergehend nicht mit Reben bestockt sind, gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone.

Art. 75 ³⁾

Gärtnereibetriebe in Bauzonen

¹ In besonders bezeichneten Bereichen der Wohnzonen sind Gärtnereibetriebe zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

² In den Wohnzonen W1 und W2 darf die Gesamthöhe von Treibhäusern 4.50 m, in der Wohnzone W3 6 m nicht übersteigen. Im Übrigen gelten die Bauvorschriften der betreffenden Zone. ²⁾

Art. 76 ³⁾

Archäologische Schutzzonen

¹ Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Bereiche vor ihrer Zerstörung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

² Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Bereiche sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch die Bauverwaltung frühzeitig zu melden.

³ Ein allfälliger Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).

Art. 77 ³⁾

Baumschutz

¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu schonen und gegebenenfalls angemessen zu ersetzen.

² Wird die bauliche Nutzung eines Grundstücks durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, kann im Rahmen eines mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungs- und Bepflanzungsplans eine angemessene Neubepflanzung bewilligt werden.

Art. 78 ³⁾

Umgebungs-
schutz

¹ Die Umgebungsschutzzone dient als Puffer zwischen Naturschutz- und anderen Zonen.

² Das Areal ist entsprechend den Schutzbedürfnissen des Naturschutzgebietes extensiv zu bewirtschaften. Einzelheiten werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

Art. 79 ³⁾

Reservewohn-
zone

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

4. ³⁾ Weiterer Inhalt

Art. 80 ³⁾

Hecke,
Feldgehölz

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von Art. 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) geschützt.

² Hecken sind sachgerecht zu pflegen.

5. ³⁾ Besondere Bereiche

Art. 81 ³⁾

BLN-Inventare

¹ Die Stromlandschaft des Hochrheins ist eine Landschaft von hohem Wert, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten ist. Sie soll ungeschmälert erhalten werden.

² Eingriffe in diese naturnahe Kulturlandschaft sind besonders sorgfältig zu überprüfen.

Art. 82 ³⁾

Wald

¹ Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

² Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 83 ³⁾

Verkehrsflächen

¹ Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Strassen- und Schienenverkehr.

² Verkehrsnotwendige Bauten und Anlagen sind zulässig.

Art. 84 ³⁾

Aussichtspunkte

¹ Aussichtspunkte sind zu erhalten. Sie müssen öffentlich zugänglich sein. Die freie Aussicht ist zu gewährleisten.

² Der Stadtrat trifft die erforderlichen Massnahmen.

6. ³⁾ **Information**

Art. 85 ³⁾

Quell- und
Grund-
wasserschutz

Die Quell- und Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der Quell- und Grundwassererfassungen.

E Erschliessungs- und Überbauungsordnung

Art. 86 ³⁾

Baureife

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn sie die Anforderungen an die Baureife und Erschliessung gemäss BauG erfüllen.

² In quartierplanpflichtigen Gebieten gehört zur Baureife ein rechtskräftiger Quartierplan.

Art. 87 ³⁾

Vorzeitige
Erschliessung

Das Verfahren einer vorzeitigen Erschliessung durch Private richtet sich nach dem BauG.

Art. 88 ³⁾

Beiträge

Beiträge, welche die Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, werden in einer Verordnung geregelt.

Art. 89 ³⁾

Verdichtetes
Bauen,
Grundsatz

¹ Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Vorbehalt zwingender Vorschriften übergeordneten Rechts im Sinne des verdichteten Bauens (vgl. Abbildung 14 im Anhang) von der jeweils zonengemässen Regelbauweise abgewichen werden, sofern

- eine bessere städtebauliche und architektonische Wirkung sowie eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird;
- eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität mit rationeller technischer Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird, unter anderem durch die weitgehend unterirdische Anlage der Autoabstellplätze.

² Die Wohnzone W1 ist von der Möglichkeit des verdichteten Bauens ausgenommen.

Art. 90 ³⁾

Erleichterungen

Sind die in Art. 89 Abs. 1 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt, gelten folgende Erleichterungen: ²⁾

- a) Die Gebäudelänge darf auf 50 m verlängert werden.
- b) Über einem Viertel der Gebäudegrundflächen des Quartierplangebietes darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, unter Anhebung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe um 3 m. Diese Erleichterung gilt nicht für die Wohnzone W4. ²⁾

IV. BEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG

A Baubewilligung

Art. 91 ³⁾

Baubewilligungs-
pflicht

¹ Bewilligungspflichtig sind alle Vorkehrungen bei Bauten und Anlagen, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung oder Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutende bauliche Massnahmen im Freien und im Innern von bestehenden Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder eines Teils davon;
- c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;
- d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1 m übersteigen;
- e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen von über 1 m Höhe und/oder 200 m³ Volumen;
- f) die Errichtung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- g) Antennen- und Reklameanlagen sowie Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten und dergleichen;
- h) Bohrungen;
- i) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;
- j) bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden sowie Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern;
- k) Parzellierungen durch die zuständige Behörde;
- l) Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen gemäss Art. 76.

² Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit einem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

Art. 92 ³⁾

Baubewilligungsverfahren	¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.
Vereinfachtes Verfahren	² Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.

Art. 93 ³⁾

Vorentscheid	Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheides richten sich nach dem BauG.
--------------	---

Art. 94 ³⁾

Ausnahmebewilligungen	Gesuche um Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und dem Stadtrat einzureichen. Dieser leitet sie mit einem Antrag an die zuständige kantonale Behörde weiter.
-----------------------	--

Art. 95 ³⁾

Bedingungen und Auflagen	¹ Bau- und Ausnahmebewilligungen können gemäss den Bestimmungen des BauG mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden und auf Anmeldung durch die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkt werden. Bei Ausnahmebewilligungen ist die Anmerkung im Grundbuch zwingend.
Richtlinien	² Der Stadtrat kann in Ergänzung zur Bau- und Nutzungsordnung oder bei der Erteilung einer Baubewilligung die von öffentlichen oder privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsgesellschaft (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und vom Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten Normen und Richtlinien als verbindlich erklären.

Art. 96 ³⁾

Gebühren und Kosten	¹ Die Gebühren, welche auf Grund dieser Bau- und Nutzungsordnung zu entrichten sind, werden in einem Reglement geregelt. ² Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat der Gesuchsteller in der Regel die Kosten zu tragen.
---------------------	---

B Baukontrollen und Sanktionen

Art. 97 ³⁾

Meldepflicht

Gemäss BauG hat die Bauherrschaft die Baupolizeibehörde über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten respektive zur Kontrolle anzumelden. Die Meldepflicht wird in der Baubewilligung festgelegt.

Art. 98 ³⁾

Die Sanktionen bei Übertretung von Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung richten sich nach dem BauG.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 99 ³⁾

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Sie tritt durch Beschluss des Stadtrates in Kraft.

² Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 13. März 1992 inkl. aller Nachträge, werden aufgehoben.

Art. 100 ³⁾

Übergangsrecht

Die Bau- und Nutzungsordnung ist anwendbar auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

Vom Einwohnerrat beschlossen am: 23. Februar 2007

Namens des Einwohnerrats:

Der Einwohnerratspräsident:

Rolf Oster

Die Aktuarin:

Käthi Rietmann-Morf

Öffentliche Auflage vom 27. April bis 22. Mai 2007

Genehmigt vom Regierungsrat am: 18. Dezember 2007

Namens des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber:

Dr. R. Dubach

Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt am: 29. Juli 2009 (SRB Nr. 556)

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident:

Franz Hostettmann

Der Stadtschreiber:

Fritz Jost

Teilrevision 2019:

Vom Einwohnerrat beschlossen am: 5. April 2019

Namens des Einwohnerrats:

Der Einwohnerratspräsident:

Beat Leu

Der Aktuar:

Peter Spescha

Öffentliche Auflage vom 20. September bis 10. Oktober 2019

Genehmigt vom Regierungsrat am: 12. Mai 2020

Namens des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt am: 17. Juni 2020 (SRB Nr. 156)

Namens des Stadtrates:

Der Stadtpräsident:

Sönke Bandixen

Der Stadtschreiber:

Ernst Bühler

Fussnoten

- 1) Fassung gemäss Teilrevision 2008 vom 11. April 2008
- 2) Fassung gemäss Teilrevision 2019 vom 5. April 2019
- 3) Änderung der Nummerierung gemäss Teilrevision 2019 vom 5. April 2019
- 4) Neu eingefügt gemäss Teilrevision 2019 vom 5. April 2019

ANHANG

1 Skizzen

Die Abbildungen sind nicht verbindlich. Sie dienen lediglich zur Illustration des jeweiligen Artikels der Bau- und Nutzungsordnung.

Abbildung 1: Terrainveränderungen (Art. 10 BNO)

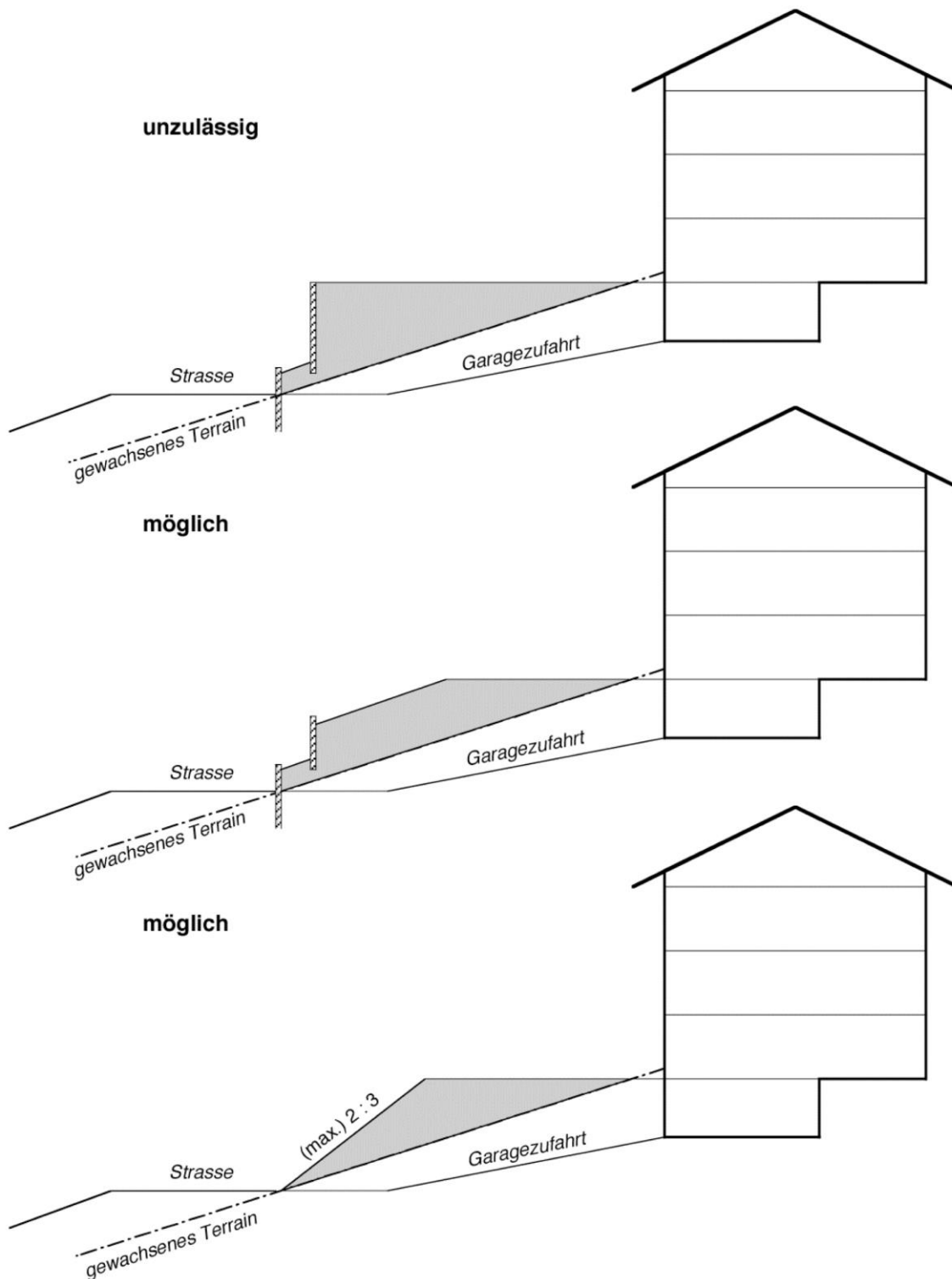


Abbildung 2: Grenz- und Gebäudeabstand (Ziff. 7.1 und 7.2 Anhang Baugesetz)

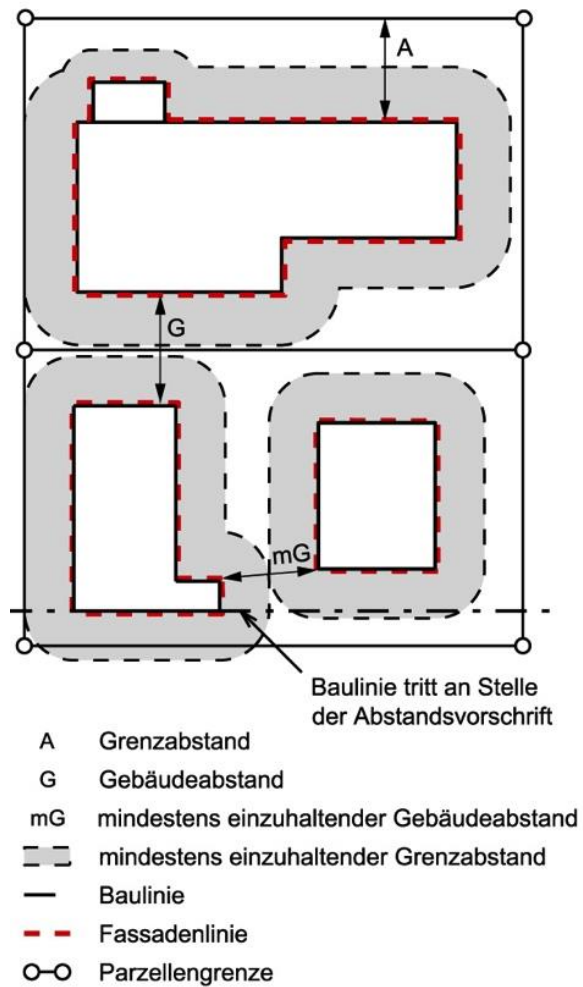


Abbildung 3: Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhang Baugesetz)

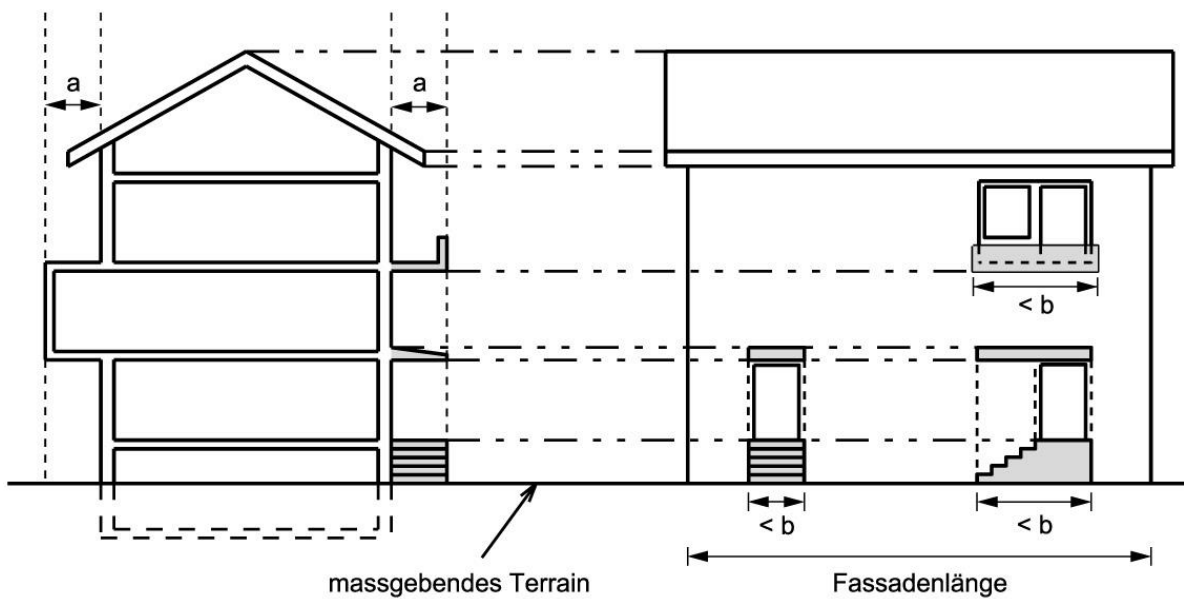
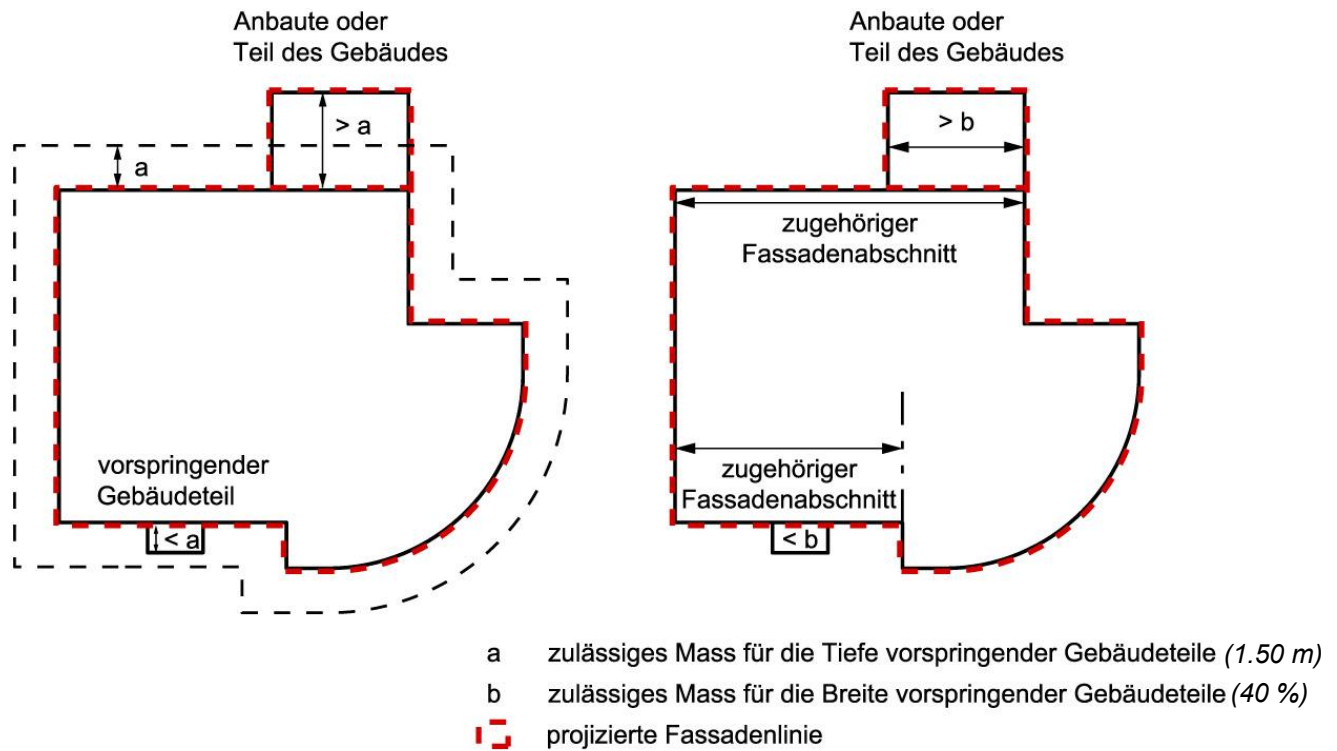


Abbildung 4: An- und Kleinbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz)

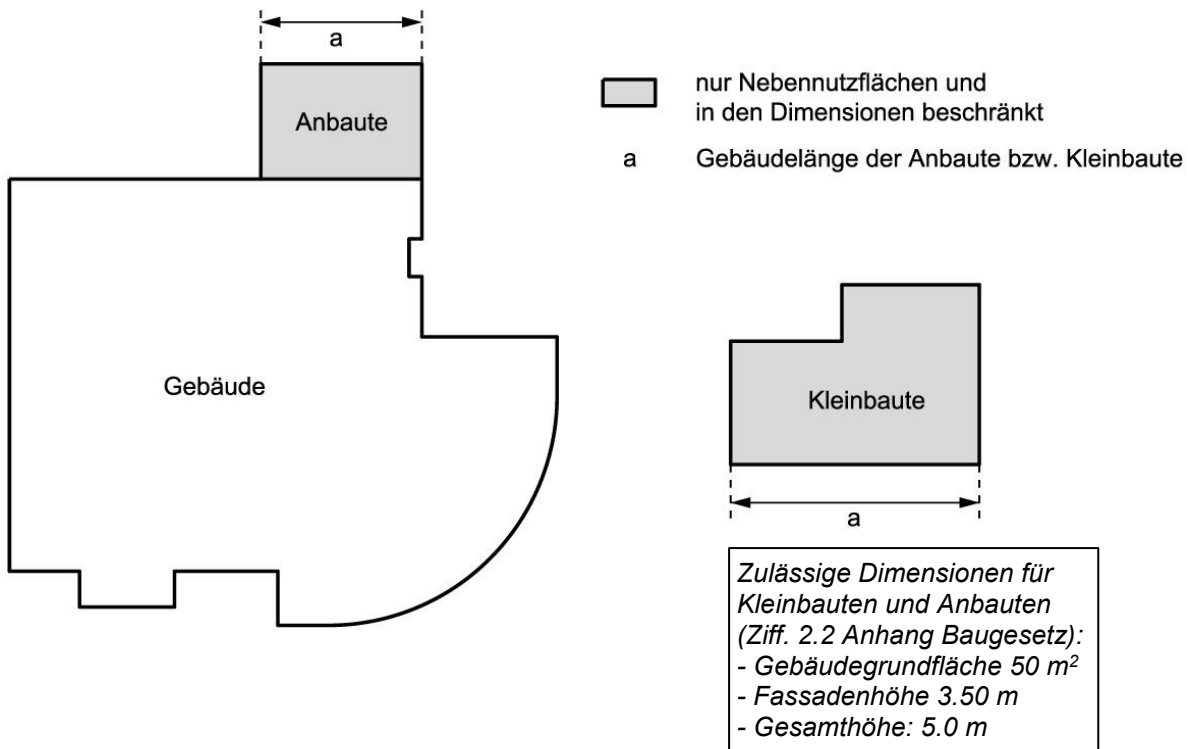


Abbildung 5: Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhang Baugesetz)

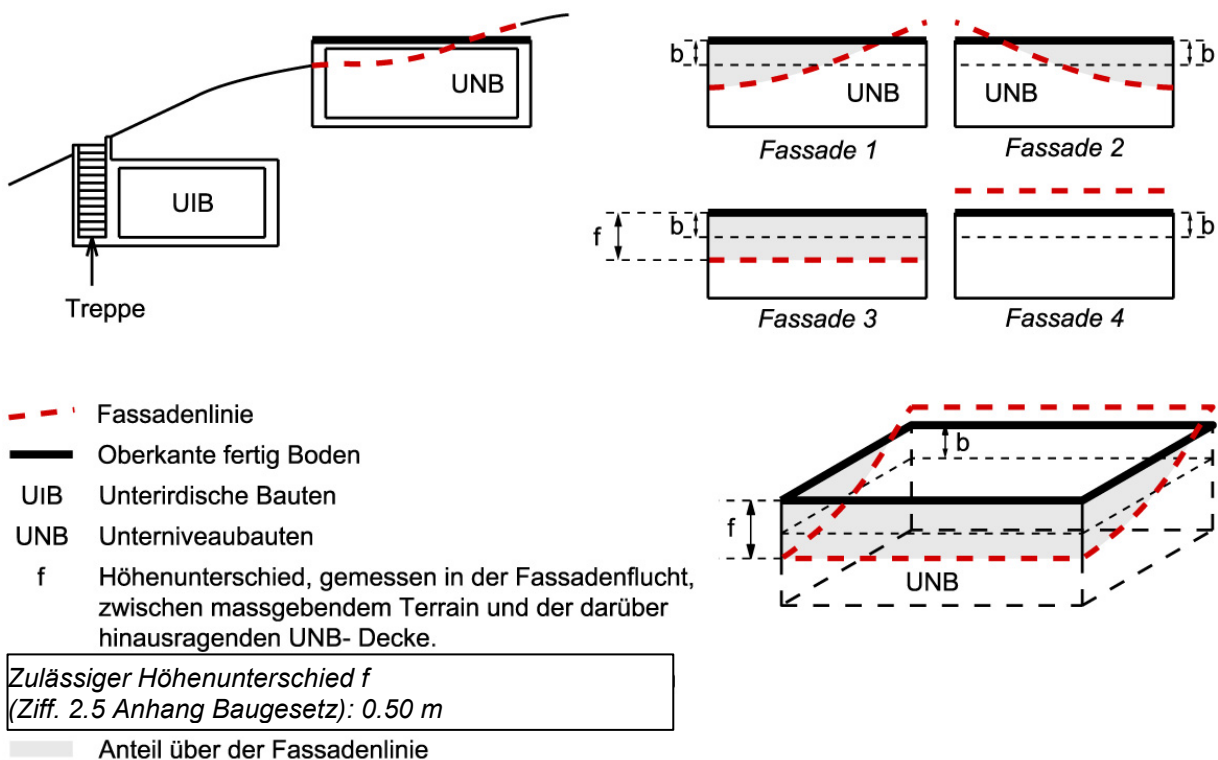


Abbildung 6: Geschosse (Ziff. 6.1 Anhang Baugesetz)

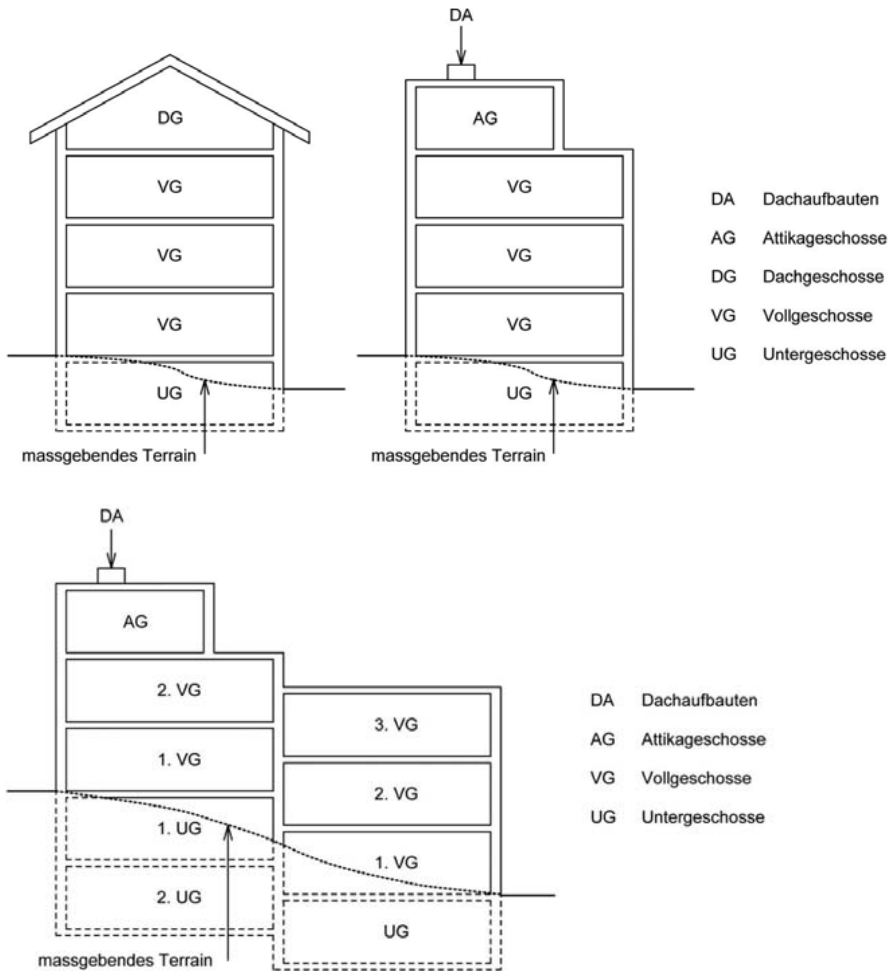


Abbildung 7: Untergeschosse (Ziff. 6.2 Anhang Baugesetz)

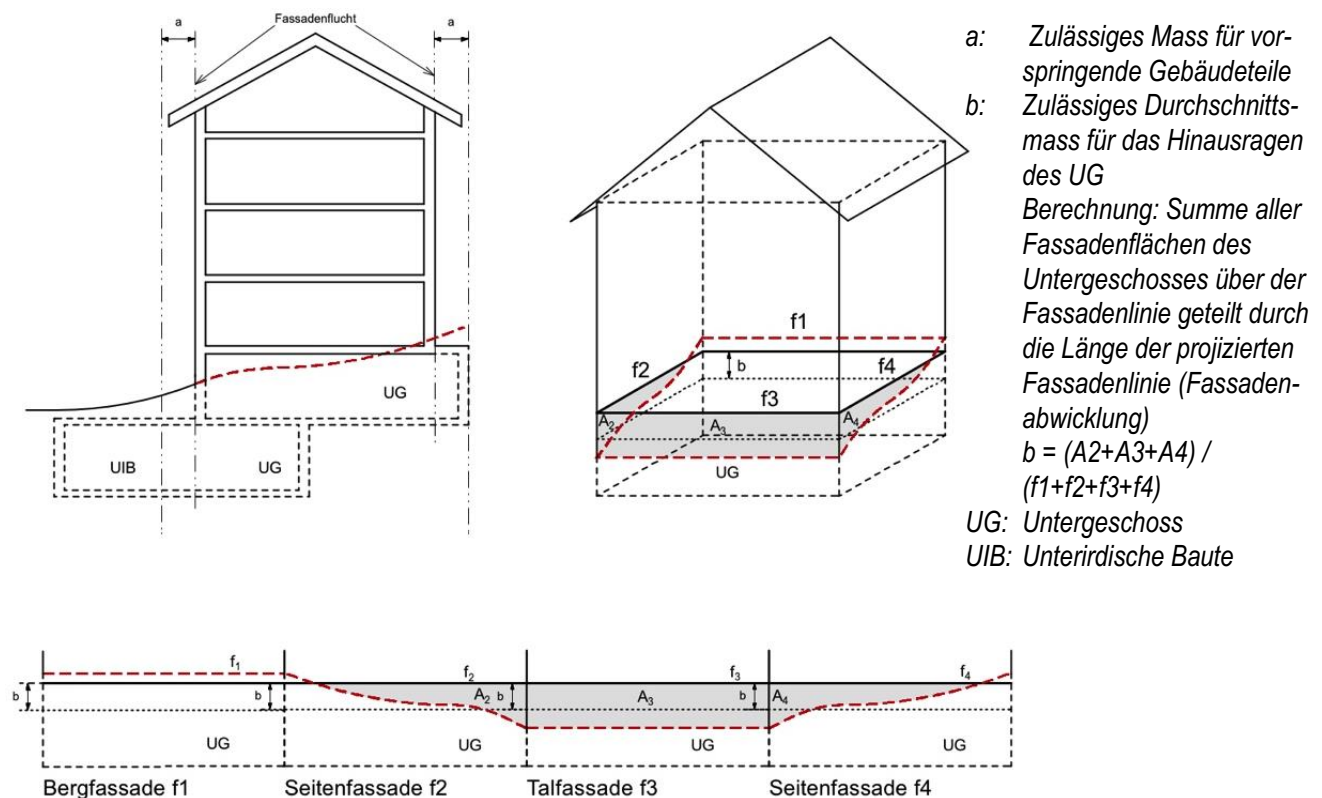


Abbildung 8: Dachgeschoss (Ziff. 6.3 Anhang Baugesetz)

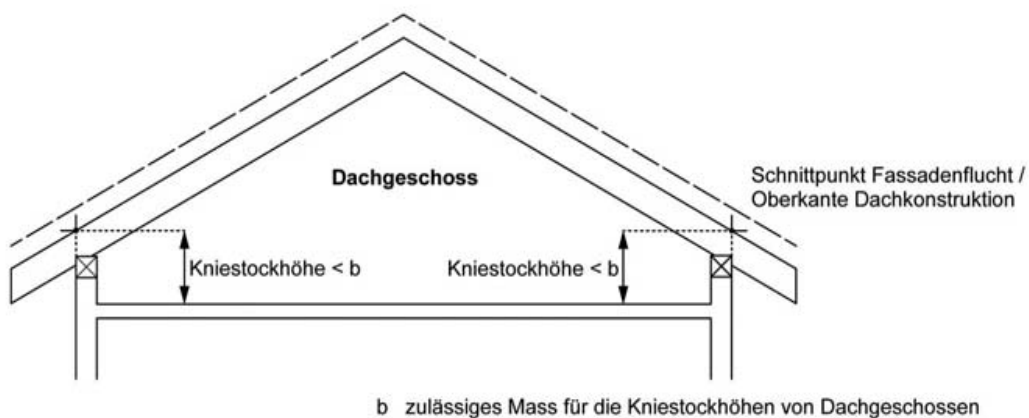


Abbildung 9: Attikageschosse (Ziff. 6.4 Anhang Baugesetz)

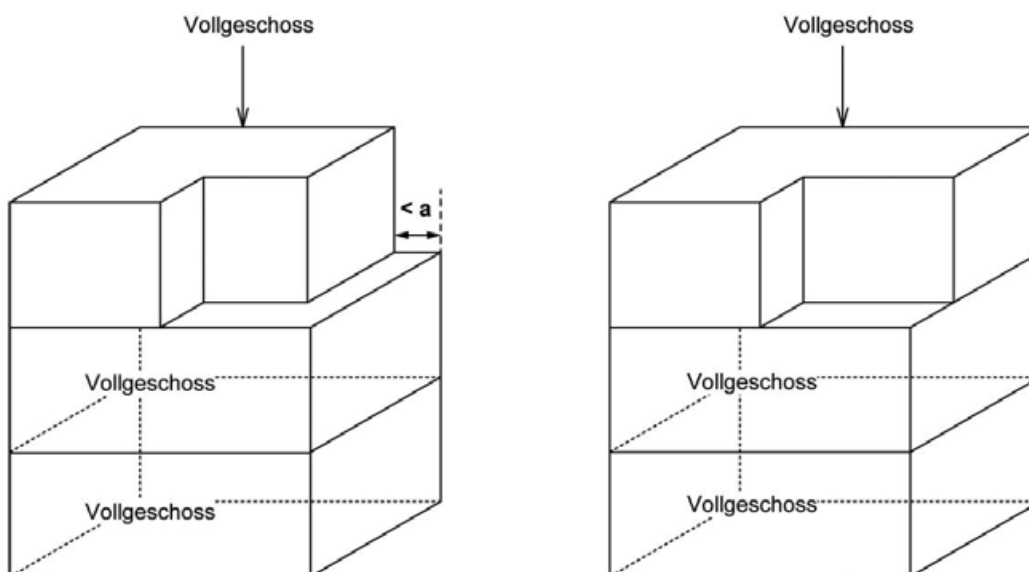
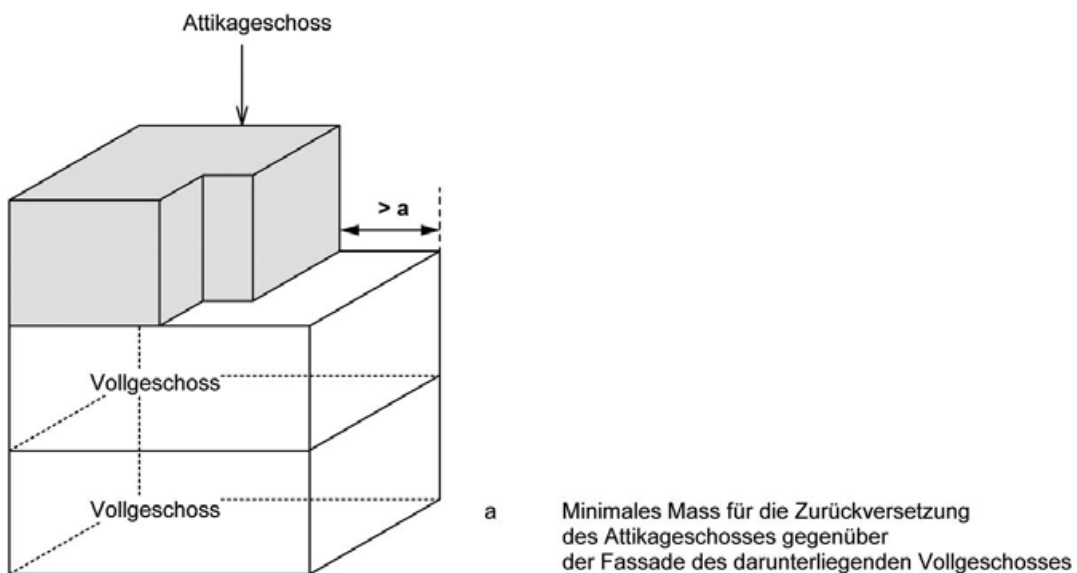


Abbildung 10: Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 Anhang Baugesetz, Art. 24 BNO)

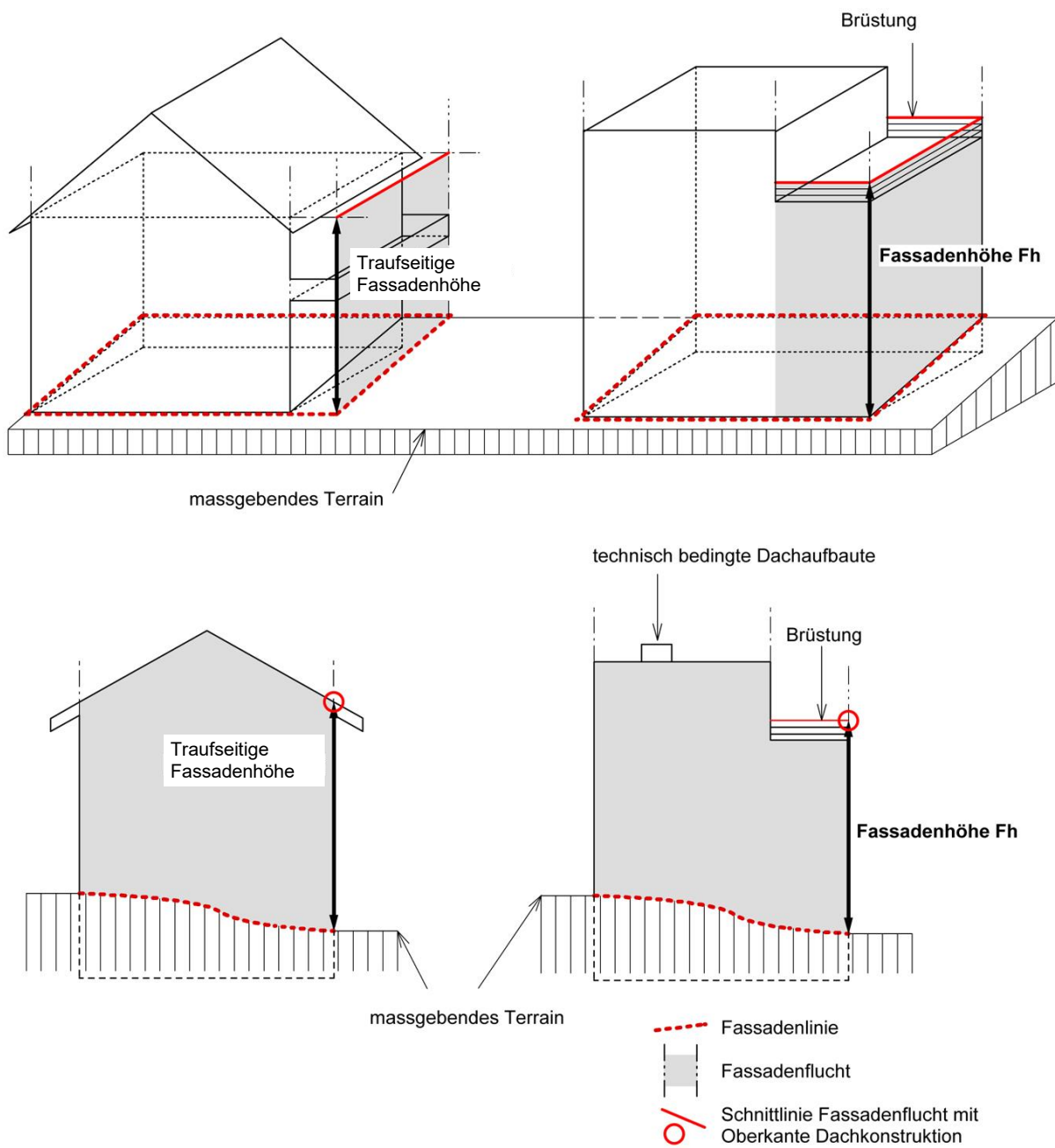


Abbildung 11: Gesamthöhe (Ziff. 5.1 Anhang Baugesetz)

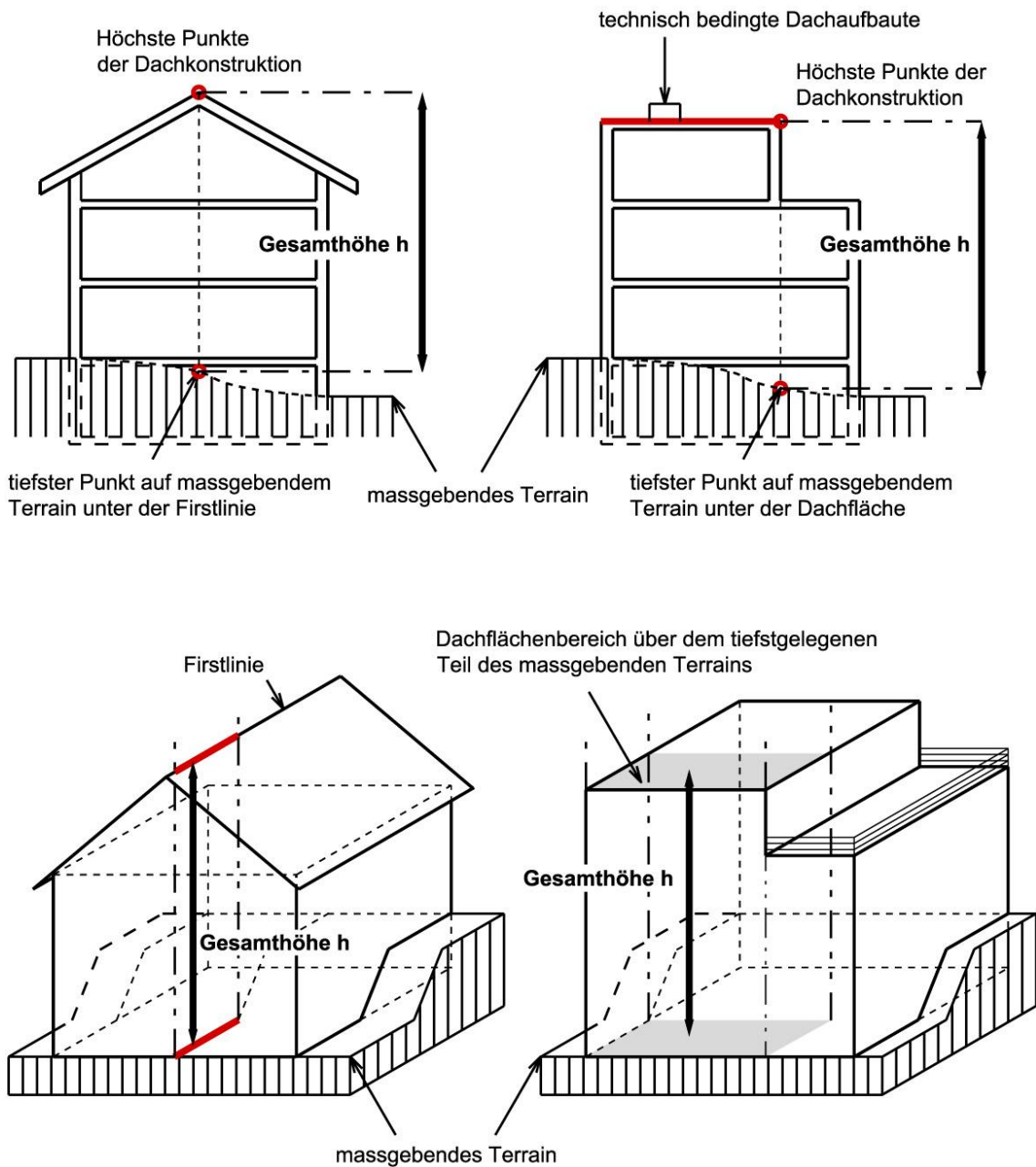


Abbildung 12: Gebäudelänge und Gebäudebreite (Ziff. 4.1 und 4.2 Anhang Baugesetz)

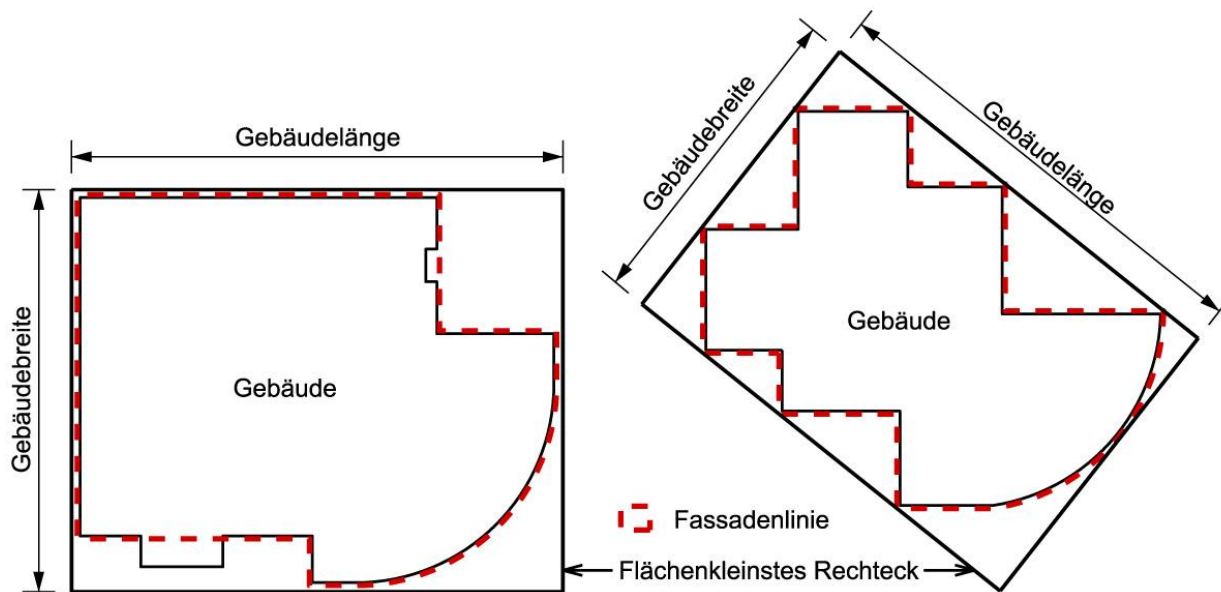


Abbildung 13: Dacheinschnitte in der Altstadt und Vorstadtzone (Art. 36 Abs. 4 BNO)

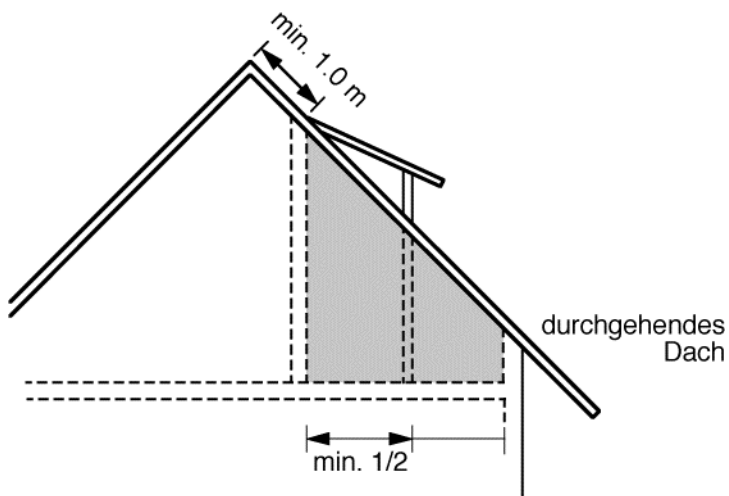
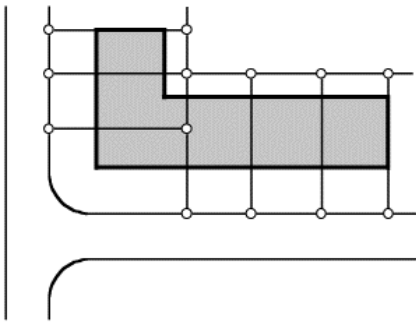


Abbildung 14: Bauweisen (Art. 32 Abs. 1, Art. 52, Art. 89 BNO)

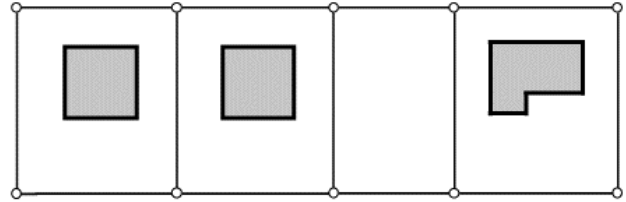
Geschlossene Bauweise

Pflicht zum Zusammenbau

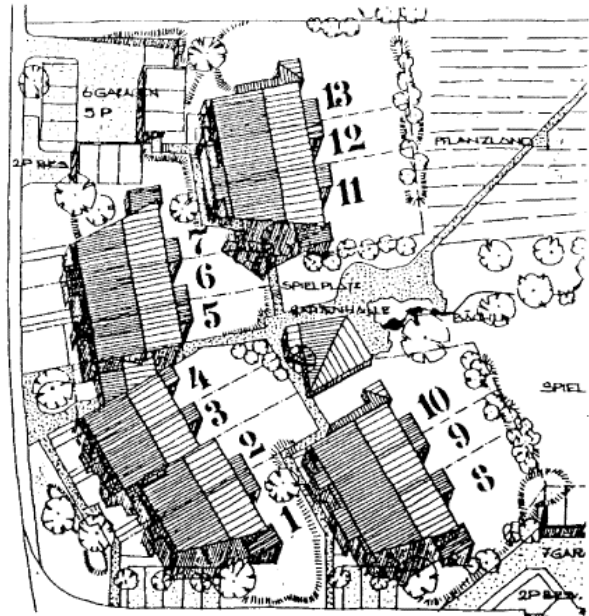


Offene Bauweise

Die Bauten stehen allseits frei



Verdichtete Bauweise



2 Inventarliste im Sinne von § 8 NHG-SH der Bauten mit den Einstufungen A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung)

Die unter Bemerkungen mit * bezeichneten Bauten liegen ausserhalb der Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH (vgl. Art. 8 BNO). Zu deren formellen Unterschutzstellung ist eine Einzelschutzverfügung des Stadtrates notwendig.

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein-stufung	Bemerkungen
		Stadtbrunnen		A	
		Stadtmauer		A	
	Burg	Römisches Kastell	851	A	* Umfassungsmauer
1	Rathausplatz 1	Rathaus	739	A	
2	Oberstadt 4	Steinbock, Schwibbogen Kapelle St. Agatha	740	A	
3	Oberstadt 6	Blume	741	A	
4	Chirchhofplatz 7	Falkenburg	742	B	
5	Oberstadt 10	Rosenberg	743	B	
6	Oberstadt 12	Ritter St. Georg	744	A	
7	Oberstadt 14	Falken / Klosterkeller	745	B	
9	Oberstadt 11	Weinberg	704	A	
10	Oberstadt 9	Granate	705	B	
11	Oberstadt 7	Kaufleute-Stube	706	A	
12	Oberstadt 5	Rehbock	707	B	
13	Oberstadt 3	Bürger-Asyl	708	A	
14	Oberstadt 1	Weisser Adler	709	A	
15	Rathausplatz 2	Adler	710	B	
16	Rathausplatz 4	Steinadler	621	A	ohne Hinterhaus
17	Rathausplatz 6	Rosenkranz	622	B	
18	Rathausplatz 8	Mohrenkönig	623	A	
18	Rathausplatz 8	Mohrenkönig	623	B	Hinterhaus
19	Rathausplatz 10	Felsen	624	B	
20	Rathausplatz 12	Gelber Löwen	625	B	
21	Rathausplatz 14	Ilge	626	B	mit Hinterhäuser
22	Rathausplatz 16	Roter Löwen	627	B	
23	Rathausplatz 18	Nägelibaum	628	B	ohne Hinterhäuser
24	Brodlaubegass 2	Steineck	629	B	
25	Brodlaubegass 1	Brodlaube	630	A	

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
26	Understadt 4	Frohsinn	631	B	
27	Understadt 6	Schmiedstube	632	B	
28	Understadt 8	Hirzli	633	A	
29	Understadt 10	Roggengarb	634	B	
31	Understadt 14	Schlüssel	636	B	
32	Understadt 16	Vorderer Sternen	637	A	
33	Understadt 18	Lindwurm	638	A	
34	Understadt 20	Steinfels	639	B	
35	Understadt 22	Lamm	640	B	
36	Understadt 24	Untere Schmiede	641	B	
37	Understadt 26	Frieden	642	B	
38	Understadt 28	Chupferberg	643	B	ohne Teil gegen Fronhof
40	Fronhof 19	Hinterer Sternen	645	B	
43	Fronhof 15	Lindenhof	648	B	
44	Roggengarbgass 3	Wohnhaus Badstube	649	B	
45	Roggengarbgass 4	Trotte	650	B	
46	Roggengarbgass 6	-	651	B	
48	Fronhof 9	-	653	B	
49	Fronhof 7	Einigkeit	654	B	
50	Fronhof 5	Quelle	655	B	
52	Fronhof 3	Linde	657	B	
53	Brodlaubegass 17	Schild	658	B	
54	Brodlaubegass 15	Obere Sonne	659	B	
55	Brodlaubegass 13	Oberer Sternen	661	B	
56	Brodlaubegass 11	Halber Mond	662	B	
57	Brodlaubegass 9	Räppli	663	A	
59	Brodlaubegass 3	Frohheim	665	A	
60	Brodlaubegass 4	Palme	666	B	
61	Brodlaubegass 6	Neueck	667	B	
66	Obergass 19	Friedeck	673	B	
69	Oberstadt 17	Harfe	713	A	
70	Obergass 4	Im Winkel	714	B	
71	Obergass 6	Winde	715	A	nur hinter Baulinie
72	Obergass 8	Kanzlei	716	A	
73	Obergass 10	Luchs	717	B	
74	Obergass 12	Schweizerbund	718	B	
75	Obergass 14	Maienrisli	719	B	

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
76	Obergass 16	Mayenriesli	720	B	
77	Obergass 18	Zum Augustiner	721	A	
79	Obergass 22	Schusterbudigg	724	B	
80	Chlini Schanz 21	Zur frohen Aussicht	723	B	
81	Bim Chretzeturm 1	Chretzeturm	725	A	
82	Di Chli Schanz 25	Rosengarten	674	B	
83	Obergass 24	Morgensonne	1320	B	
83A	Obergass 26	-	675	B	
84	Obergass 28	-	676	B	
85	Chlini Schanz 27	Di chli Schanz	677	B	
86	Obergass 30	-	678	B	
87	Obergass 32 (di chli Schanz)	Sonnenhof	679	B	
88	Obergass 36	Gelber Löwen	681	B	
89	Chlini Schanz 31/ Brodlaubegass 14	Oberhof (Gerbi)	682	A	
90	Obertor	Obertor	683	A	
91	Fronhof 2	Gutenberg	684	B	
92	Fronhof 4	Pulverturm	686	B	
93	Fronhof 6	Oberhof	687	B	
94	Fronhof 8	Winkel	688	B	nur bis Baulinie
95	Fronhof 10	Schmittenbrugg	689	B	
96	Fronhof 12	-	690	B	
97	Fronhof 14	Gerechtigkeit	691	B	
98	Fronhof 16	Fronhof	692	A	ohne runder Vorbau
99	Fronhof 18	Phönix	693	B	
100	Fronhof 20	Werkhof	694	A	nur Fassade
101	Fronhof 26	Heimat	695	B	
102	Fronhofgass 1	Underhof	696	B	teilweise
103	Untertor	Turm	600	A	
104	Understadt 27	Tiergarten	500	A	
105	Understadt 25	Jakobsbrunnen	501	B	
106	Understadt 23	Jakobskampf	502	B	
107	Understadt 21	Tanne	503	B	
108	Understadt 19	Geduld	504	B	
109	Understadt 17	Biber	505	B	
110	Understadt 15	Hirschberg	506	B	

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
111	Understadt 13	Stadtmetzg	507	B	
112	Metzgass 1	Scharfegg	508	B	
113	Understadt 9	Raben	572	A	
113A	Metzgass 3	kleiner Raben	572	A	
114	Understadt 7	Rappenfarb	573	B	
118	Rathausplatz 33	Treu	577	B	
119	Rathausplatz 29	Tübli	578	B	
120	Rathausplatz 27	Straussen	579	B	
121	Rathausplatz 25	Schwarzer Adler	580	B	
122	Rathausplatz 23	Pelikan	561	A	
123	Rathausplatz 21	Hoffnung	582	B	
124	Rathausplatz 19	Gelber Löwen	583	B	
125	Rathausplatz 17 Schwarzhorn-gasse 3	Schwarzes Horn	748	A	
126	Rathausplatz 15	Meise	749	A	
127	Rathausplatz 13	Sonne	750	A	
128	Rathausplatz 11/ Bäregass 12	Steinerner Trauben	751	A	
129	Rathausplatz 9 Bäregass 10	Roter Ochsen	752	A	
130	Rathausplatz 7	Vordere Krone	753	A	
131	Rathausplatz 5	Krone	754	A	
132	Rathausplatz 3	Hirschen	755	A	
134	Rhigass 4/6	Bären	757	A	
135	Bäregass 16	No-e-Wili Hus	758	A	
136	Schwarzhorn-gass 5		759	B	
137	Schwarzhorn-gass 6	Schaubmarkt	584	B	
138	Undergass 2	Kleine Schaub	585	B	
139	Undergass 4	Neubu	584	B	
141	Undergass 12		587	B	
149	Choligass 9		596	B	
150	Choligass 5	Wohnhaus	598	B	
151	Choligass 3	Vetterhaus	598	B	
156	Choligass 8	Erggerli	605	B	
157	Choligass 10	-	606	B	
158	Choligass	-	-	B	
159	Choligass 12	Badstube	608	B	

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
160	Turm	Diebsturm	609	A	
160	Turm	Suumetzg		B	
162	Schiffländi 10	Schiff	610	B	
163	Schiffländi 9	Schiffländi	611	B	
164	Schiffländi 8 / Unergass 17	Wasserfels Unterer Hof	612	B	
166	Unergass 13	Rose	614	B	
166A	Schiffländi 5	Rheingerbe	1371	B	
167	Schiffländi 4	Rheinschau	615	B	
168	Unergass 7	Rotgerbi	616	A	
169	Unergass 5	Freihof	617	B	
171	Schwarzhorngass 12	Dankbarkeit	619	A	
172	Unergass 1	Zum welsche Törli	620	B	
175	Bäregass 7	Neubau	762	A	
178	Rhigass 8	Hotel Rheinfels	765	A	
179	Rhigass 7	Roseneck	766	A	
180	Rhigass 5	Regenbogen	767	B	
181	Rhigass	Scheune / Stall	768	A	
182	Fischmarkt 3	Kleeblatt	771	A	
184	Chloster 9 (A/B/C/D/E)	Kloster St. Georgen	771	A	
186	Rhigass	St. Georgshof	773	A	
187	Rhigass 3	Klosterstübli	774	B	
188	Chirchhofplatz 2	Gelbes Haus	775	B	
190	Chirchhofplatz 8	Jägerhaus	777	A	
191	Chirchhofplatz 10	Stadtkirche	778	A	
194	Chirchhofplatz 16	Pfarrhaus	726	A	
195	Chirchhofplatz 18	Schütti / Kornspeicher	727	A	
196	Chirchhofplatz 20	Seerose	728	A	
197	Chirchhofplatz 22	Helferei	729	A	
198	Chirchhofplatz 15	Zeughaus	746	A	
199	Chirchhofplatz 13	Falkeschüür	747	B	
200	Oberstadt 16	Bierdepot Falken	730	B	
203	Chloster 5	Magazingebäude	1421	A	
209	Underi Müli 4	Gewerbehaus	401	B	
210	Zollikof 7	Zollikof	405	B	
212	Öhningerstrasse	Rebhäuschen Fortebach	410	B	*
213	Öhningerstrasse 11	Baumgarten	413	A	*

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
215	Mühlenstrasse 10	Altes Waisenhaus Klosterhof	418	B	*
216	Mühlenstrasse 4	Fabrikanlage	415	B	*
220	Öhningerstrasse 15	Villa	421	B	*
227B	Öhningerstrasse 14	Gartenhaus	1413	B	*
232	Orichhöhe 8		438	B	*
233	Orichhöhe 10		439	B	*
234	Orichhöhe 12	Diana	440	B	*
238	Öhningerstrasse 59	Lindenberg	453	B	*
255	Blaurockstrasse 14		376	B	*
257	Blaurockstrasse 20	Burghalde	334	B	*
262A	Blaurockstrasse 36	Rebhäuschen	1837	B	*
279	Hemishoferstr. 32	Rebhäuschen	303	B	*
281	Hettler	Hettler	273	B	*
281A	Hettler	Hettlerhäuschen	273	B	*
283	Hemishoferstrasse 7	Rothaus	272	B	*
283A	Hemishoferstrasse 7	Pavillon	272	B	*
286	Heerenwis	Rebhäuschen	280	B	
291	Untertorplatz	Waaghäuschen	266	B	*
298	Di chlini Schanz	Altes Waschhaus	685	A	
299	Di gross Schanz 13	Kath. Herz-Jesu- Kirche	348	A	*
300	Di gross Schanz 15	Pfarrhaus	349	A	*
311	Blaurockstrasse 1	Jägerhüüsli	356	B	*
313	Langstuck 7	Freikirche	354	A	*
318A	Mühlenstrasse 16	Ökonomiegebäude	358	A	*
319	Mühlenstrasse 14	Obere Mühle	387	A	*
319A	Mühlenstrasse	Sägerei	387	A	*
320	Mühlenstrasse 7	Spitalmühle	1790	B	*
322	Grossi Schanz 4	Zu den drei Lilien	366	B	*
325	chlini Schanz 6	Lagerhaus	370	A	
326	Öhningerstrasse 1	Schulhaus Schanz	371	B	
327	Rhiweg 1	Wohnhaus	817	B	
328	Rhiweg 5	Wohnhaus	818	B	
331	Rhiweg	Waschhaus	826	B	
334	Rhiweg 40		864	B	*
347	Burgstieg 3	Wohnhaus	842	B	
348	Charregass 3	Wohnhaus	843	B	

VS Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
349	Charregass 5	Restaurant Schwanen	844	A	
351	Charregass 9	Rheinblick	846	B	
353	Burg 4	Kirche	851	A	*
353A	Burg 5	Pfarrhaus	851	B	*
353B	Burg	Garage	851	A	*
353C	Burg 3	Mesmerhus	850	B	*
354	Römerweg 5	Wohnhaus	859	B	*
364	Bahnhofstrasse 9/11	Restaurant Steinerhof	936	B	*
367	Bahnhofstrasse 13	Stationsgebäude	882	B	*
401	Wagenhauserstr. 42	Kramhof	897	B	*
412	Espiweg 22	Segner	783	A	
414	Espiweg 20	Wohnhaus	785	B	
418	Espiweg 13	Wohnhaus	791	B	
419	Espiweg 11	Wohnhaus	792	B	
421	Espiweg 4	Wohnhaus	797	B	
422	Espiweg 8	Schopf	1161	B	
423	Espiweg 16	Wohnhaus	799	B	
424	Espiweg 14	Wohnhaus	800	B	
425	Espiweg 10	Wohnhaus	801	B	
426	Espiweg 6, 6a	Wohnhaus	808	B	
427	Charregass 2	Wohnhaus	809	B	
429	Charregass 6	Wohnhaus	811	B	
430	Espiweg 1	Restaurant Weinberg	812	B	
434		Burg Hohenklingen	1	A	*
437	Faleberg	Faleberg	1745	B	*
438	Bleiki	Bleichehof	1539	B	*
467	Klingenhalde	Rebhäuschen	155	B	*
473A	Huberli-Rebberg	Rebhäuschen	92	B	*
473B	Huberli-Rebberg	Rebhäuschen	92	B	*

3 Schlagwortverzeichnis

BNO: Bau- und Nutzungsordnung

BauG: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)

BauV: Verordnung zum Baugesetz (SHR 700.101)

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (\$)
A abbruch	91	47, 54	
Abgrabungen	10, 91		
Ablagerungen	11		
Abstände - Ausnahmen - Grenzabstand - Gebäudeabstand	16ff 20	30ff 31	
Abstellplätze	27, 91		
Altrechtliche Bauten - Besitzstandsgarantie, Erweiterung und Zweckänderung - Nutzung von Dach- und Untergeschossen	3	48ff 34	
Anbaurecht		33	
Anbauten (und Kleinbauten)	19		
Änderung - von Plänen bei Baugesuchen - der Zweckbestimmung	91	73 49, 54	
Anforderungen an Bauten und Anlagen, weitere		39ff	19f
Anlagen - Grenzabstand	19		
Antennen	13, 91	54	
Auffüllungen	10, 91		
Auflage von - Baugesuchen - Baulinienplänen - Bauordnungsänderungen - Landumlegungen - Quartierplänen - Zonenplanänderungen		61 14 11 20 18 11	
Auflagen	7	35, 71	
Ausfahrten, Ausfahrtsrampen		40	
Ausgänge, Ausmündungen auf öffentliche Verkehrsanlagen		40	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (\$)
Ausnahmebewilligung - Bedingungen und Auflagen	94	51ff, 57 71	
Aussenantennen	13	54	
Aussichtspunkte	84		
Aussteckung		59	
Attikageschoss	23		
B au- und Nutzungsordnung	28	6	
Baubewilligung - Auflagen	91ff	54 35	
Baubewilligungsverfahren - Vereinfachtes Verfahren - Verwirkung der Bewilligung - Pflicht	92 92 91	54ff 70 72 54	
Baugespann (Aussteckung)		59	
Baugesuch - Ausnahmebewilligung - Bedingungen und Auflagen - Bekanntmachung - Entscheid - Rechtsmittel - Unterlagen - Vorentscheid - Vorprüfung	4 94 95 93	51ff 35, 71 61 64ff 69 58 68 60	
Baukontrollen	97	74	
Baulinienplan - Anmerkung im Grundbuch - private Initiative	28	12ff 84 24	
Baumschutz	77		
Bauordnung	28	7	
Baupolizei		81	
Baureife	86	27	4ff
Bauten nach altem Recht (siehe auch Altrechtliche Bauten)	3	48ff	
Bauzonen	30		
Behindertengerechtes Bauen		38	
Bewilligungspflicht	91	54	
Bewilligungsverfahren	92	54ff	
Bewilligungsvoraussetzungen		55	
Brandschutz		39	10
D achaufbauten: siehe bei den entsprechenden Zonen	(Art. 32ff)		
Dachformen: siehe bei den entsprechenden Zonen	(Art. 32ff)		
Dachgeschoss	21	34	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
E infriedungen		54	
Einsprachen gegen - Baulinienpläne - Landumlegungen - Quartierpläne	6	14 20 18	
Einwände		3	
Einwendungen zu - Baugesuch - Bauordnungsänderungen - Zonenplanänderungen	4	62 11 11	
Energiehaushalt		42ff	
Ensembleschutzzone	8		
Enteignung		75	
Erhaltenswerte Bauten	8, 9		
Erschliessung - Richtplan - private		27ff 28 29	4ff 15ff 18
	87		
Erschliessungsbeiträge	88	76ff	
Erweiterung bestehender Betriebe	14	49	
F assadenhöhe	24		
Freihaltezone	65		
G aragenvorplätze		40	
Gebäudeabstand	20		
Gebäudelänge (siehe auch Mehrlängenzuschlag)	26		
Gebühren	96	76ff	
Geländeänderungen (Terrainveränderungen)	10, 91	54	
Geltungsbereich	2f		
Gesamthöhe	25		
Geschosse	21ff		
Gestaltungsvorschriften - Altstadt - Vorstadtzone	34ff 48ff	35ff	
Gesundheit		39	19f
Gewässerabstand	68	30	
Grenzabstand - baugesetzlicher	16ff	30ff 32	
Grenzbau		33	
Grenzbereinigung		23	
Grenzverlegung		46	
Grundbuchanmerkungen		71, 84	5
Grünfläche		37	
H öchst- und Mindestmasse: siehe bei den entspr. Zonen	(Art. 32ff)		

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (\$)
I mmissionen	14	41	
Inventar - erhaltenswerter Bauten - Schutzzonen und Schutzobjekte (Naturobjekte)	9, Anh. 2 67, 72		
K inderspielplätze		37	
Kleinbauten, Grenzabstand	19		
L agerplätze	11, 91		
Landumlegung - Anordnung - Kosten - private Initiative	28	19ff, 24 20 21f 24	
Lärmimmissionen	14	41	
M auern	91	54	
Mehrfamilienhäuser - behindertengerechtes Bauen - Spielplätze		38 37	
Mehrlängenzuschlag	17		
Meldepflicht	97		
Mitwirkung		3	
N äherbaurecht		32	
Nutzung: siehe bei den entsprechenden Zonen - von Dach- und Untergeschossen	(Art. 32ff) 21, 22	34	
Nutzungsänderung (Änderung der Zweckbestimmung)		49, 54	
Nutzungsplanung		6	
O rtsbildschutz - Wiederaufbaupflicht	7ff 42	35 47	
P arabolspiegel	13, 91		
Parzellierung - Bewilligungspflicht	12, 91	46	
Planänderungen bei Baugesuchen		73	
Planungszone		25	
Private Erschliessung		29	18
Q uartierplan - Anmerkung im Grundbuch - Kosten - private Initiative	28, 89	17ff 84 18 24	
Quartierplanpflicht	69		
R ebhütten		57	21
Rechtsmittel	6		
Rechtsschutz	5f		
Reklamen		54	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Rekurs gegen Bauordnungs- und Zonenplanänderungen		11	
Richtplanung	29	28	15
Ruheflächen		37	
S anktionen	98	85	
Schutz der Gesundheit		39	19ff
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	7ff	35	
Sicherheit, bauliche	14f	39	
Spielflächen		37	
Strafbestimmungen		85ff	
Strassenabstand		30	
Strassenabstand (Grenzabstand gegenüber öffentlichem Grund)	16		
Stützmauern		32	
T errainveränderungen	10, 91	54	
Ü berbauungsmasse: siehe bei den entsprechenden Zonen	(Art. 32ff)		
Umgebungsschutz	78		
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten - Grenzabstand	19		
Untergeschoss	22	34	
Unterhalt	15		
V erdichtetes Bauen	89	33	
Verkehrsflächen	83		
Vollgeschoss	21		
Vollzugsbehörde	4		
Vorentscheid - Verwirkung	93	68 72	
W ald - Abstand	82	31	
Wiederaufbau - Besitzstandsgarantie - -pflicht	42	48 47	
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes		87	
Z onenarten	30	8	
Zonenplan	28, 30f	8ff	
Zonenplanänderungen, geringfügige	28	11	
Zonenvorschriften	32ff		
Zuständigkeit	4		
Zweck	1		