

Gemeinde Buchberg



BAUORDNUNG

vom 17. Juni 2019

Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG, SHR 700.100) erlässt die Gemeinde Buchberg die nachstehende Bauordnung

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bauordnung der Gemeinde Buchberg bezweckt insbesondere

- die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- die zweckmässige Erschliessung der Bauzonen
- die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Art. 2 Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Buchberg erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Buchberg und findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes. *)

Art. 5 Baubehörde und Zuständigkeiten

¹ Baubehörde ist der Gemeinderat. Ihm obliegt der Vollzug der Bauordnung, wenn nicht ausdrücklich ein anderes Organ gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 57) und des kantonalen Brandschutzgesetzes (Art. 9a) vorgesehen ist.

² Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit vorsitzendem Baureferent bestellen. Die Baukommission oder externe Fachberater prüfen die Baugesuche und bereitet die Geschäfte vor. Die Baukommission stellt dem Gemeinderat Antrag.

Art. 6 Baukontrollen und Fachberater

¹ Der Gemeinderat ist zuständig für die Baukontrollen und kann bei Bedarf Fachberater beiziehen.

² Die Bauherrschaft hat der Gemeindeverwaltung rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden (Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung Rohbau, Kanalisationsanschluss, Bauvollendung).

**) Hinweis: Die Vorgaben des kantonalen NHG, insbesondere die Artikel 7b und 8b gelten uneingeschränkt.*

³ Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Pläne des ausgeführten Bauwerkes inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen einzureichen.

Art. 7 Rechtsschutz

¹ Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

² Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

³ Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.

Art. 8 Gebührenpflicht

¹ Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Gebührenverordnung.

² Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von zusätzlichen Sachverständigen oder die Anordnung von zusätzlichen Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Regel für die Kosten aufzukommen.

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

¹ Im Rahmen des übergeordneten Rechts beschliesst die Gemeindeversammlung den Zonenplan. Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat per Einschreiben an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren beschlossen werden. Der Beschluss einer Zonenplanänderung ist in jedem Fall im Amtsblatt zu publizieren und vom Regierungsrat genehmigen zu lassen.

² Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Quartier- und Baulinienpläne, Richtpläne, Planungszonen sowie Grenzbereinigungs- und Landumlegungspläne.

³ Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).

Art. 10 Zonenplan

¹ Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.

² Den Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes.

³ Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.

⁴ Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald und Gewässer und sichert die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich.

Art. 11 Quartierpläne

¹ Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes. Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und die dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

² Eine Überbauung mit Abweichungen zur Regelbauweise hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen, welche mit dem Quartierplan nachzuweisen sind:

- Arealgrösse mindestens 3'000 m² in der Dorfkernzone 2 und Wohnzone 1
- Die Bauten sind rücksichtvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen. Eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität der Bauten und Freiflächen muss erreicht werden.
- Die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsanlagen.
- Die Zufahrt und Parkierung haben in Gemeinschaftsanlagen zu erfolgen.

III. Allgemeine Bauvorschriften**Art. 12 Definitionen und Messweisen**

Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

Art. 13 Einpassungsgebot und Unterhalt

¹ Alle Bauwerke sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Für die Einordnung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sind insbesondere massgebend:

- Stellung und Form der Bauwerke;
- Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachuntersichten, Materialwahl und Farbgebung; dabei sind Sockelgeschosse, Fensterteilung, Fensterläden, Erker, Balkone und Wintergärten von besonderer Bedeutung;
- Gestaltung der Eingänge sowie Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Abstellplätze.

² Die vorhandene Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu erhalten und die Umgebungsgestaltung hat grundsätzlich mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

³ Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden.

Art. 14 Aussenantennen und Solaranlagen

¹ In den Gebieten der Dorfkernzonen ist die Errichtung von neuen Aussenantennen und Parabolspiegeln in der Regel nicht gestattet.

² In der Dorfkernzone 1 sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren, müssen sich am Ortsbild anpassen und dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten. *)

Art. 15 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Bei Wohngebäuden ab 6 Wohneinheiten / Wohnungen sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. Diese sind in angemessenem Umfang anzulegen.

*) Hinweis: Art. 54 BauG und Art. 18a RPG gelten uneingeschränkt.

Art. 16 Parkplätze

¹ Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Grund Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und für die Parkierung offen zu halten.

² Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:

- a) Wohnbauten:
Je ein Personenwagenabstellplatz ist pro 80 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber einer pro Wohnung zu erstellen. Bruchteile von über 40% werden aufgerundet. Bei Wohngebäuden und Überbauungen ab 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein Besucherparkplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und dauernd zu bezeichnen.
- b) Übrige Bauten (ohne Gastgewerbe):
In allen übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen, Anzahl Arbeitsplätze, Anzahl Besucher entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Wegleitend sind die SNV-Normalien (Schweizerische Normenvereinigung) sowie die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- c) Gastgewerbe:
Je ein Abstellplatz ist zu erstellen pro 3 Sitzplätze in der Gaststube sowie ein Autoabstellplatz pro 9 Sitzplätze in der Gartenwirtschaft sowie im Saal und den Nebenräumen.
- d) Abstellplätze für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder:
Bei Wohngebäuden und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten und Geschossflächen von mehr als 500 m² für Dienstleistungen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder zu erstellen.

Art. 17 Ersatzlösung

Ist die Errichtung der vorgeschriebenen Abstellplätze auf dem Baugrundstück nicht möglich oder aus Gründen des Ortsbildes nicht erwünscht, so hat sich der Bauherr über die dauernden (mit Grundbucheintrag) Benützungsrechte der verlangten Anzahl privaten Abstellplatz in der Nähe seines Grundstückes auszuweisen.

Art. 18 Garagenvorplätze

Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite so anzulegen, dass ein Fahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

Art. 19 Erschliessung und Beiträge

¹ Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Beitrags- und Gebühren-Reglement geregelt.

² Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

1. Zonenplan

Art. 20 Zoneneinteilung

¹ Das Gebiet der Gemeinde Buchberg wird durch den aktuell gültigen Zonenplan wie folgt eingeteilt:

- a) Grundnutzungszonen des Baugebietes
 - Dorfkernzone 1 (DK 1)
 - Dorfkernzone 2 (DK 2)
 - Wohnzone 1 (W1)
 - Arbeitszone 1 (A1)
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
 - Grünzone (Gr)
 - Strassenzone (Str)
- b) Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes
 - Allgemeine Landwirtschaftszone (LW)
 - Rebbauzone (R)
 - Materialabbau- und Deponiezone (MAD)
 - Strassenareal (StrA)
 - Naturschutzzone kommunal (Nk)
 - Naturschutzzone übergeordnet (Nü)
 - Gewässer (G)
 - Wald (W)
- c) Überlagernde Zonen
 - BLN-Gebiet (BLN)
 - Landschaftsschutzzone (LS)
 - Freihaltezone (FH)
 - Überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk)
 - Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü)
 - Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)
 - Archäologische Schutzzone (AS)
 - Naturgefahrenzone (NGZ)
(siehe dazu Gefahrenkarte Buchberg gem. RRB vom 22.8.2017)
- d) Linienbezogene Festlegungen
 - Gewässerabstandslinie
 - Baulinie
- e) Objektbezogene Festlegung
 - Klassierung schützenswerter Bauten (Anhang 2)
 - Aussichtspunkt
- f) Orientierungsinhalte
 - Quell- und Grundwasserschutzzone (GWS)
(siehe Schutzzonenreglement mit dazugehörigen Plänen)
 - Quartierplan rechtskräftig (Qur)
- g) Hinweise und Informationen
 - Gemeindegrenze
 - Baugebiet

² Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im rechtskräftigen Original-Zonenplan Massstab 1:5'000 und 1:2'000 festgelegt.

2. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 21 Dorfkernzone 1 (DK 1), Zweck und Nutzung

¹ Die Dorfkernzone 1 umfasst den historischen Kern der Gemeinde. In der Dorfkernzone 1 sind Wohnbauten, Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Restaurants und Ladengeschäfte zugelassen.

² Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und wenn möglich zu ergänzen. Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung an die sie umgebenden Bauten sorgfältig anzupassen und sind besonders gut zu gestalten und ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

³ Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse:

- Vollgeschosse	zwingend erforderlich	2
- Fassadenhöhe traufseitig	maximal	7.50 m
- Gebäudelänge	maximal	25.00 m
- Grenzabstand	mindestens	4.00 m
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV	III	

⁴ In der Dorfkernzone 1 dürfen Abbrüche von denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, nur bewilligt werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. Dabei darf eine Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder ein bewilligter Ersatzbau muss finanziell gesichert sein. Beim Umbau, Wiederaufbau oder bei Zweckänderung bestehender Bauten sind Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachlandschaft beizubehalten. Abweichungen können bewilligt werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen.

Art. 22 Dorfkernzone 1 (DK 1), Gestaltung

¹ Fassadengestaltung:

In der Dorfkernzone 1 sind Aussenmauern in der herkömmlichen Art und Weise zu erstellen, in verputztem Mauerwerk oder teilweise in Holz verschalt. Das Mauerwerk ist in einem Farbton zu halten, der unauffällig und in Bezug auf die Nachbarbauten harmonisch wirkt. Die Stellung und Form der Bauwerke, die Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachunterseiten, Sockelgeschosse, Fenstereinteilung und Fensterläden sowie die Gestaltung der Eingänge mit Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Abstellplätze sind von besonderer Bedeutung.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind in Holz, Stein oder Putz einzufassen. Sie sind 2-flüglig auszugestalten und mit Sprossenteilung zu versehen. Davon ausgenommen sind Kleinfenster von Nebenräumen. Die Fensterläden sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden. Die Haustüren sind in Holz und in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Als Garagentore sind nur Flügeltore mit Holzfüllungen aus breiten Brettern gestattet, ausgenommen dort, wo es die örtlichen Verhältnisse nicht zulassen.

Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Die Geländer sind aus senkrechten Brettern oder Staketen aus Holz anzufertigen. Auskragende Balkone und Wintergärten sind nicht gestattet.

² Dachgestaltung:

Die Dachgestaltung ist entsprechend den dorfkernüblichen Formen, Farben und Materialien auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° oder Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Die Traufkante des Hauptdaches soll abgesehen von einem Kehrfirst nicht unterbrochen werden. Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit matten Tonziegeln einzudecken.

Dachaufbauten sind dem Charakter des Gebäudes anzupassen und in der Regel als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden. Der Scheitel der Aufbauten muss mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegen. Die Aufbauten dürfen gesamthaft 1/8 der

Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches oder der Fassade zu halten.

Zur Belichtung des Dachgeschosses ist pro 10.0 m Firstlänge beidseitig ein Dachflächenfenster von maximal 0.30 m² Glas- / Lichtfläche zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Kehrfirste sind bei guter Einfügung in das bestehende Ortsbild zulässig.

³ Umgebungsgestaltung:

In Ergänzung zu Art. 13 Abs. 2 sind die bestehenden Vorgärten und hinter liegenden Gärten sowie Hof- und Vorplätze und Strassenräume sehr bedeutend für das Ortsbild und nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern und dergleichen sind in der herkömmlichen Gestaltung und mit einheimischer Bepflanzung anzulegen, wobei die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss. Die Schmälerung der Hausgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist untersagt.

Anlagen zur Erfüllung der in Dorfkernzonen zulässigen Nutzungen sind in die Gebäude zu integrieren. Zusätzliche Anlagen wie Futtersilos und technisch bedingte Aufbauten sind 2.0 m unter der Firstlinie des danebenstehenden Gebäudes zu halten und haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

⁴ Bauberatung:

Bauherren und Architekten sind aufgefordert während der Projektierung die Beratung von kommunalen und kantonalen Behörden einzuholen. Sie haben daher bereits in der Vorprojektierungsphase mit der Baubehörde in Verbindung zu treten. Für die Begutachtung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat berechtigt, auf Kosten der Bauherrschaft Fachleute beizuziehen.

⁵ Bedingungen und Auflagen:

Bei Neu- und Umbauten kann der Gemeinderat jeweils weitere Bedingungen und Auflagen erlassen, welche zur Erhaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Art. 23 Dorfkernzone 2 (DK 2), Zweck und Nutzung

¹ In der Dorfkernzone 2 wird die Erhaltung und Erneuerung der an die Dorfkernzone 1 angrenzenden Gebiete angestrebt.

In der Dorfkernzone 2 sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Restaurants und Ladengeschäfte zugelassen.

² Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung an die sie umgebenden Bauten sorgfältig anzupassen und sind besonders gut zu gestalten.

³ Für Neubauten in der Regelbauweise gelten folgende Überbauungsmasse:

- Vollgeschosse	zwingend erforderlich	2
- Fassadenhöhe traufseitig	maximal	7.50 m
- Gebäudelänge	maximal	25.00 m
- Grenzabstand	mindestens	4.00 m
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV	III	

⁴ Im Rahmen von Quartierplänen und bei Einhaltung der Kriterien von Art. 11 sind als Ergänzung zur Regelbauweise folgende Überbauungsmasse zulässig:

- Fassadenhöhe traufseitig	maximal	8.00 m
- Zulässige Kniestockhöhe für Dachgeschosse max.		1.20 m
- Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.		
- Der Gebäudeabstand kann bei einwandfreier Wohnhygiene und Brandschutzvoraussetzungen in besonderen Fällen arealintern auf 5.00 m reduziert werden. Gegenüber Gebäuden auf angrenzenden Grundstücken ist der Gebäudeabstand der Regelbauweise einzuhalten.		

Art. 24 Dorfkernzone 2 (DK 2), Gestaltung**¹ Fassadengestaltung:**

Aussenmauern sind in der herkömmlichen Art und Weise zu erstellen, in verputztem Mauerwerk oder in Holz verschalt. Die Stellung und Form der Bauwerke, die Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachuntersichten, Sockelausbildungen, Fenstereinteilung und Fensterläden sowie die Gestaltung der Eingänge mit Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Abstellplätze sind von besonderer Bedeutung.

Moderne und zeitgenössische Architektur ist zulässig, sofern die Bauten in dorfkernüblichem Volumen, Körnung und Proportionen sowie Materialien ausgebildet sind.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind 2-flügelig auszugestalten und mit Sprossenteilung zu versehen. Davon ausgenommen sind Kleinfenstern von Nebenräumen. Die Fensterläden sind als Jalousieläden oder als volle Läden auszubilden. Stoffrollläden für Sonnenschutz sind zulässig. Die Haustüren sind in Holz und in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Garagentore sind in der Regel mit Holzfüllungen aus breiten Brettern auszugestalten.

Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Die Geländer sind aus senkrechten Brettern oder Staketen aus Holz anzufertigen. Auskragende Balkone und Wintergärten sind nicht gestattet.

² Dachgestaltung:

Die Dachgestaltung ist entsprechend den dorfkernüblichen Formen, Farben und Materialien auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° oder Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Die Traufkante des Hauptdaches soll abgesehen von einem Kehrfirst nicht unterbrochen werden. Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult-, Schlepp- und Flachdächer gestattet. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Steildächer sind mit matten Tonziegeln einzudecken.

Dachaufbauten sind dem Charakter des Gebäudes anzupassen und in der Regel als Schleppgauben mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszubilden. Der Scheitel der Aufbauten muss mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegen. Die Aufbauten dürfen gesamthaft 1/8 der Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches oder der Fassade zu halten.

Zur Belichtung des Dachgeschosses ist pro 10.0 m Firstlänge beidseitig ein Dachflächenfenster von maximal 0.50 m² Glas- / Lichtfläche zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kehrfirste sind bei guter Einfügung in das bestehende Ortsbild zulässig.

³ Umgebungsgestaltung:

In Ergänzung zu Art. 13 Abs. 2 sind die bestehenden Vorgärten und hinter liegenden Gärten sowie Hof- und Vorplätze und Strassenräume sehr bedeutend für das Ortsbild und nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern und dergleichen sind in der herkömmlichen Gestaltung und mit einheimischer Bepflanzung anzulegen, wobei die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss.

Art. 25 Wohnzone 1 (W1)

¹ Gestattet sind Wohnbauten, nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, einzelne Läden sowie öffentliche Bauten, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

² Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den folgenden Massvorschriften:

- Vollgeschosse	höchstens	1
- Fassadenhöhe traufseitig	maximal	4.50 m
- Gebäudelänge	maximal	25.00 m
- Grosser Grenzabstand	mindestens	8.00 m
- Kleiner Grenzabstand	mindestens	4.00 m
- Empfindlichkeitsstufe nach LSV	II	
- Maximale Höhenkote OK Dach von 523.25 m ü.M. für Gebäude auf GB-Nr. 88, 89, 90, 91 und 92 im Gebiet „Erli-Meierhof“.		

Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

¹ Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 9).

² Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände, jedoch mindestens 5.00 m.

³ Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse:

- | | | |
|---|---------|---------|
| - Fassadenhöhe traufseitig | maximal | 10.00 m |
| - Gebäudelänge | maximal | 75.00 m |
| - Der Gebäudeabstand kann bei einwandfreier Wohnhygiene und Brandschutzvoraussetzungen arealintern auf 5.00 m reduziert werden. | | |

⁴ Bei Bepflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.

⁵ Empfindlichkeitsstufe nach LSV II

Art. 28 Grünzonen (Gr)

¹ Die Grünzonen bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- und Landschaftsbilder oder der Erhaltung von Grün- und Freiflächen und dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

² Die für Bewirtschaftung der Grünzone notwendigen Bauten und Anlagen sind zulässig.

Art. 29 Strassenzone (Str)

¹ Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

² Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

3. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 30 Allgemeine Landwirtschaftszone (LW)

¹ Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG).

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

³ Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

Art. 31 Rebbauzone (R)

¹ Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone.

² Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau.

³ Gegenüber dem Rebgebiet ist bei der Errichtung von Bauten mindestens 15.0 m und beim Pflanzen von Bäumen mindestens 7.50 m Abstand einzuhalten.

⁴ Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

Art. 32 Materialabbau- und Deponiezone (MAD)

¹ Die Materialabbau- und Deponiezone dient dem Abbau von Ton, Mergel und Kies sowie allenfalls der Errichtung und dem Betrieb einer Deponie Typ B (Inertstoffdeponie).

² Für den Materialabbau, die Auffüllung und die Rekultivierung sind die Unterlagen der Bau- oder Errichtungsbewilligung und der Betriebsbewilligung verbindlich. Es sind nur jene Bauten und Anlage zulässig, die direkt für die Gewinnung und Aufbereitung erforderlich sind oder in enger Verbindung dazu stehen. Sie sind nach beendetem Abbau und Auffüllung zu entfernen.

³ Nach Abschluss der Rekultivierung ist die Materialabbau- und Deponiezone wieder dem Wald, der Landwirtschaftszone resp. Naturschutzzone zuzuführen.

⁴ Empfindlichkeitsstufe nach LSV IV

Art. 33 Strassenareal (StrA)

¹ Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

² Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 34 Naturschutzzone kommunal (Nk) / Übergeordnet (Nü)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.

Spezifische Schutzziele und Pflegemassnahmen für einzelne Objekte und Zonen sind im kommunalen und kantonalen Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) definiert.

² Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

³ Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag, mit einer Schutzverfügung oder einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton geregelt.

Art. 35 Gewässer (G)

¹ Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.

² Die Gewässerabstandslinien legen den Abstand für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

³ Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für den Unterhalt und die Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.

⁴ Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5.0 m 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 Biotope und dergleichen.

Art. 36 Wald (W)

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

² Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. In Bereichen wo die Bauzone an Wald grenzt, sind die Waldgrenzen mit Waldfeststellungsverfahren festgelegt worden (statische Waldgrenzen). Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

4. Überlagernde Zonen

Art. 37 BLN-Gebiet (BLN)

¹ Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes.

² Die Stromlandschaft des Hochrheins ist ungeschmälert zu erhalten. Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.

³ Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert. Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen sind nicht zulässig.

Art. 38 Landschaftsschutzzone (LS)

¹ Die Überlagerung Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart. Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt.

² Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche für die Bewirtschaftung des Gebietes unentbehrlich sind und deren Erstellung ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist. Tierzucht- und Mastbetriebe, Baumschulen sowie Intensivkulturen in Treibhäusern oder ähnlich

in Erscheinung tretende Anlagen sind nicht gestattet. Zulässige Bauten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzufügen. Der Standort ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen. Die Umgebung ist in guter Gestaltung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

³ Die Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird durch die Zonenvorschrift nicht berührt. In der Landschaftsschutzzone dürfen insbesondere Bachläufe nicht eingedeckt werden, Ufergehölze, Lebhecken und Feldgehölze nicht zerstört (gerodet oder sonst wie beseitigt), Böschungen nicht ausplaniert, Waldlichtungen und Uferpartien nicht aufgeforstet oder verbuscht werden. Lebhecken und Gehölze können periodisch und in Etappen zurückgeschnitten werden. Aufforstungen sind bewilligungspflichtig.

⁴ Weitergehende Bestimmungen über Natur- und Landschaftsschutzobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, etc. werden entsprechend den Vorschriften der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geregelt.

Art. 39 Freihaltezone (FH)

¹ Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- und Landschaftsbilder oder der Erhaltung von Grün- und Freiflächen.

² Die Freihaltezone kann landwirtschaftlich genutzt werden. Die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

Art. 40 Überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk) / Übergeordnet (UNü)

¹ Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie dient dem Erhalt, der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

² Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) enthalten.

³ Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht.

⁴ Bei der überlagernden Naturschutzzone im Wald sind die Anliegen des Naturschutzes bei der Waldplanung angemessen zu berücksichtigen.

⁵ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie den Schutzziele widersprechen.

⁶ Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag, mit einer Schutzverfügung oder einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton geregelt.

Art. 41 Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)

¹ Die Ortsbildschutzzone gilt als Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG und bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Vorgärten, hinter liegenden Gärten sowie Vorplätze und Strassenräume.

² Neu-, Umbauten, Renovationen, Ersatz von Fenstern, Fassadenrestaurierungen, Neueindeckung von Dächern sowie das Anlegen der Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen haben sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und sind bewilligung

spflichtig. Die Baukörper sind durch ihre Stellung und das Ausmass, die Fassaden und Dächer nach der Gestaltung und Farbgebung in die bestehende Baustruktur einzupassen.

³ Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

Art. 42 Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 NHG

¹ Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit der Einstufung „sehr wertvoll“ (Kantonale Bedeutung) und der Einstufung „wertvoll“ (Kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang zur Bauordnung festgehalten.

² Für Baudenkmäler gelten folgende Bestimmungen:

Gebäude mit der Einstufung „sehr wertvoll“ und „wertvoll“ dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten. Sie sind in der Ausgestaltung von Fassaden und Dach sowie den ortstypischen Materialien, Proportionen und Gebäudevolumen zu erhalten.

³ Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig, sofern die schutzwürdige Substanz tangiert wird. *)

⁴ Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein. *)

⁵ Änderungen des Inventars der schutzwürdigen Bauten bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und Regierungsrates.

Art. 43 Archäologische Schutzzone (AS)

¹ Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen 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).

**) Hinweis: Die Vorgaben des kantonalen NHG, insbesondere die Artikel 7, 7a und 7b sowie 8, 8a und 8b gelten uneingeschränkt.*

Art. 44 Naturgefahrenzone G1 – G4 (NGZ)

¹ Die Naturgefahrenzone bezeichnet die ummantelnde Fläche der 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 auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuch einzureichen.

Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁴ Die Naturgefahrenzone gelb (geringe Gefährdung G3) und weissgelb (Restgefährdung G4) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

⁵ Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des Kant. Baugesetzes (Art. 48 f.).

5. Objektbezogene Festlegungen**Art. 45 Aussichtspunkte**

Die festgelegten Aussichtspunkte müssen öffentlich zugänglich und die freie Aussicht muss gewährleistet sein, soweit dies mit verhältnismässigen Mitteln möglich ist. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Regelungen.

6. Orientierungsinhalte**Art. 46 Quell- und Grundwasserschutzzone (GWS)**

Die Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der bestehenden und geplanten Quell- und Grundwasserfassungen. Sie untersteht den Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der Schutzzonenreglemente mit Plänen (Grundwasserschutzzonen S1-S3) der Gemeinde Buchberg, Rüdlingen und Eglisau (siehe Schutzzonenreglement mit dazugehörigen Plänen).

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 47 Vollzug

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Art. 48 Sanktionen

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.

Art. 49 Übergangsbestimmung

Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.

Art. 50 In-Kraft-Treten

¹ Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

² Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. Juni 1990 mit Änderungen vom 12. Dezember 2000 und 17. Dezember 2001, werden aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 17. Juni 2019

Öffentliche Auflage vom 25. August 2017 – 25. September 2017 sowie am 23. April 2019 bis 22. Mai 2019.

Namens der Einwohnergemeinde Buchberg

Der Präsident



Hanspeter Kern

Die Schreiberin



Susan Müller



Vom Regierungsrat genehmigt am
Der Staatsschreiber
Stefan Bilger

12. Jan. 2021

Baubegriffe und Messweisen

Anhang 1

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.

1.2 Terrainveränderungen

Das massgebende Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich ortsbaulich und landschaftlich gut in das Gelände einordnen. Abgrabungen dürfen sich höchstens um den halben Gebäudeumfang erstrecken.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

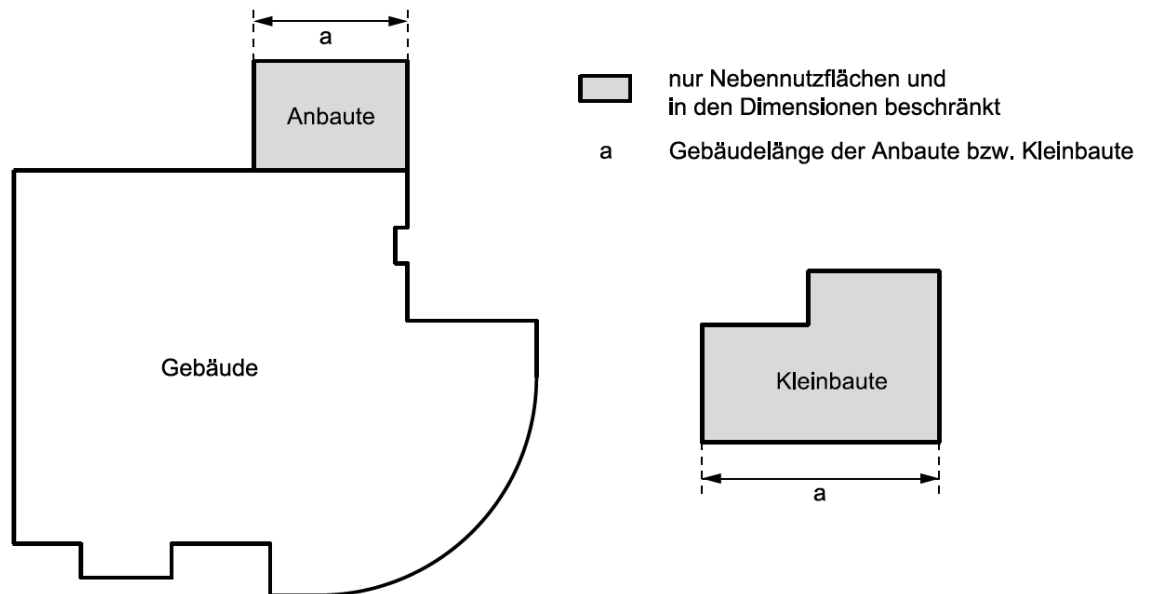
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

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 5.00 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.



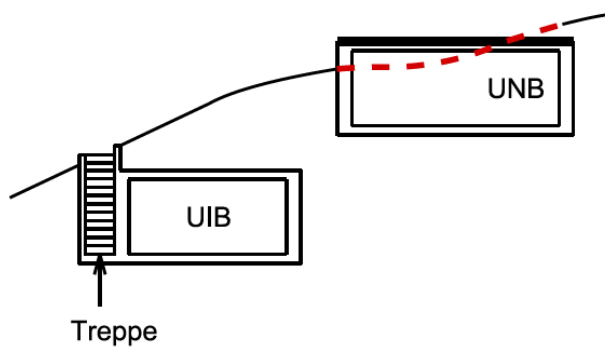
Figur zu Ziffer 2.1 Gebäude, 2.2 Kleinbauten, 2.3 Anbauten

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.



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten

Figur zu Ziffer 2.4 Unterirdische Bauten, 2.5 Unterniveaubauten

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.

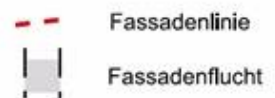
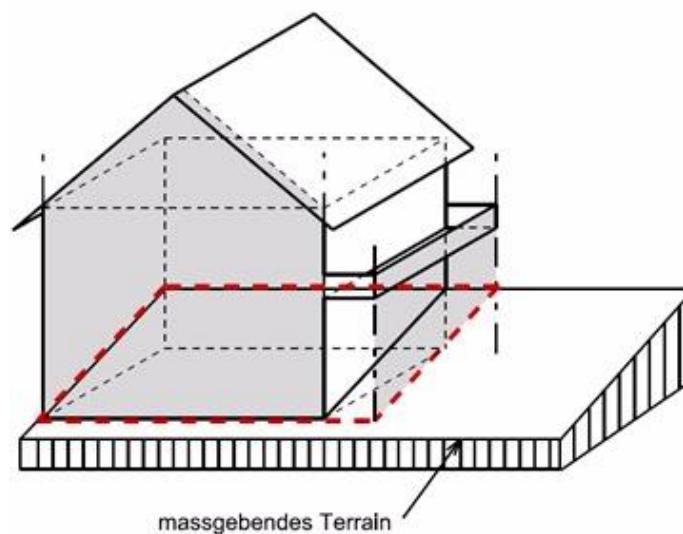
3.2 Fassadenlinie

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.

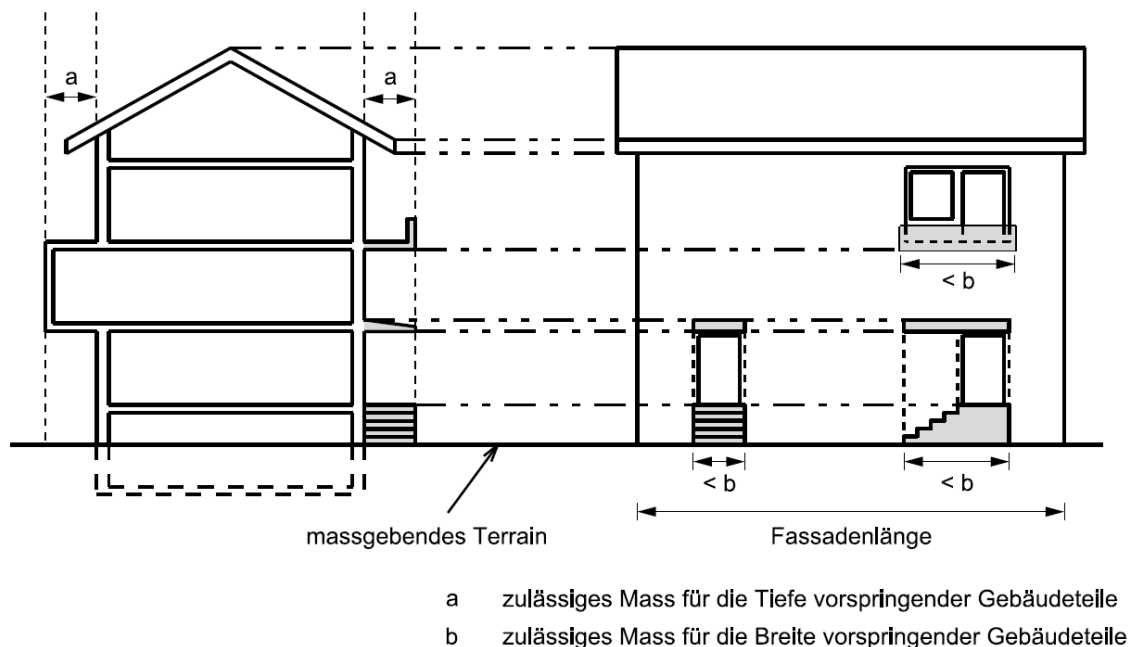
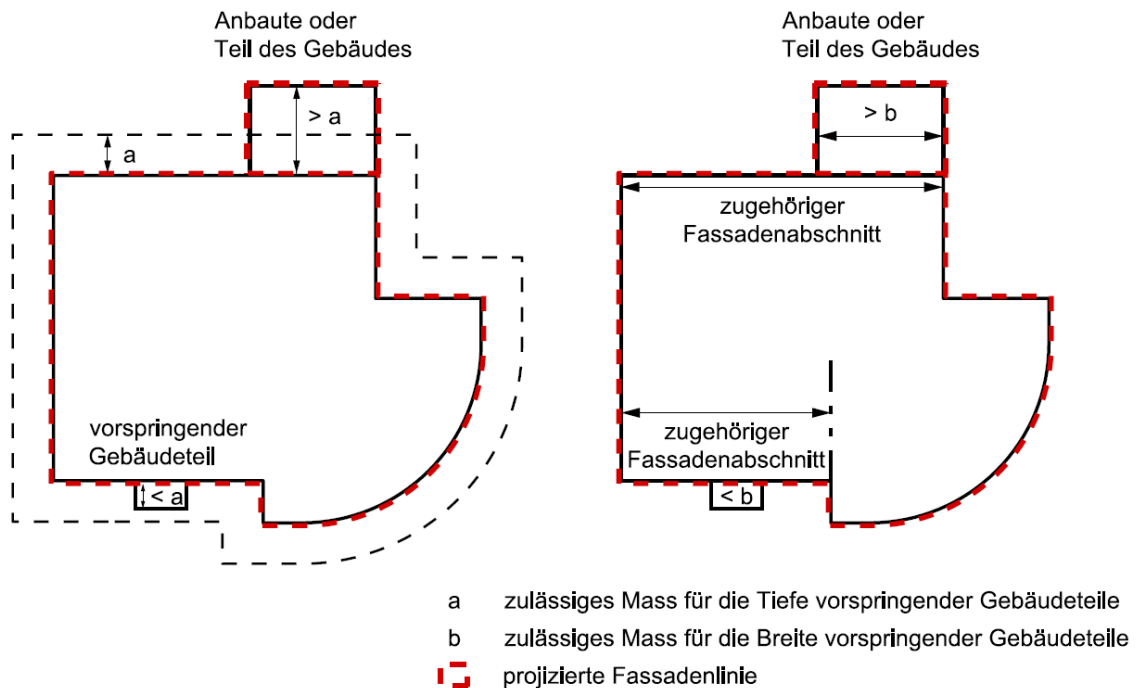
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Figur zu Ziffer 3.1 Fassadenflucht, 3.2 Fassadenlinie, 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, offene Balkone und Vortreppen 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.



Figur zu Ziffer 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

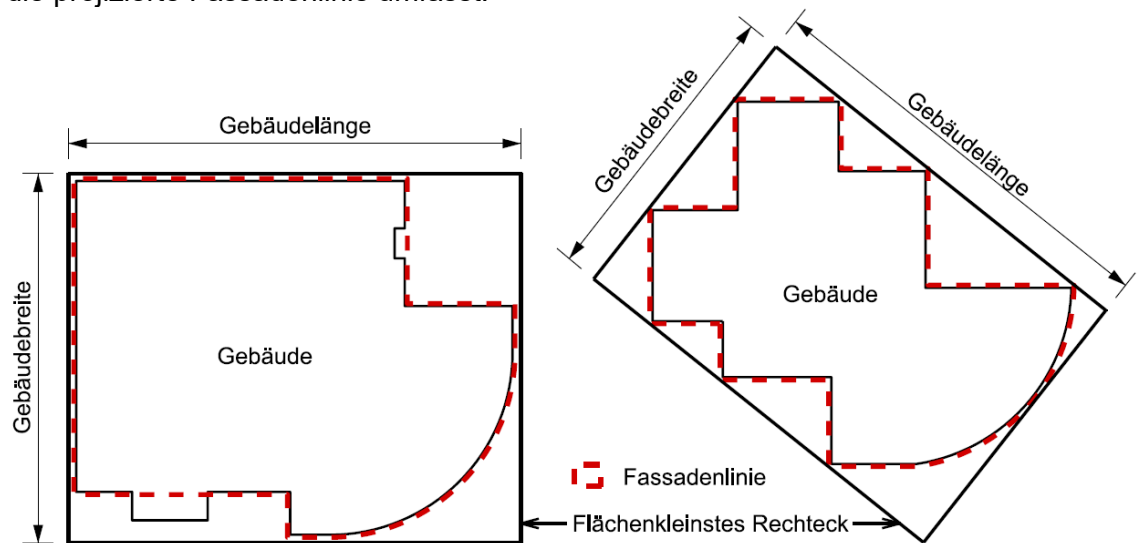
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten werden mit einem Drittel an die Gebäudelänge angerechnet.

4.2 Gebäudebreite

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

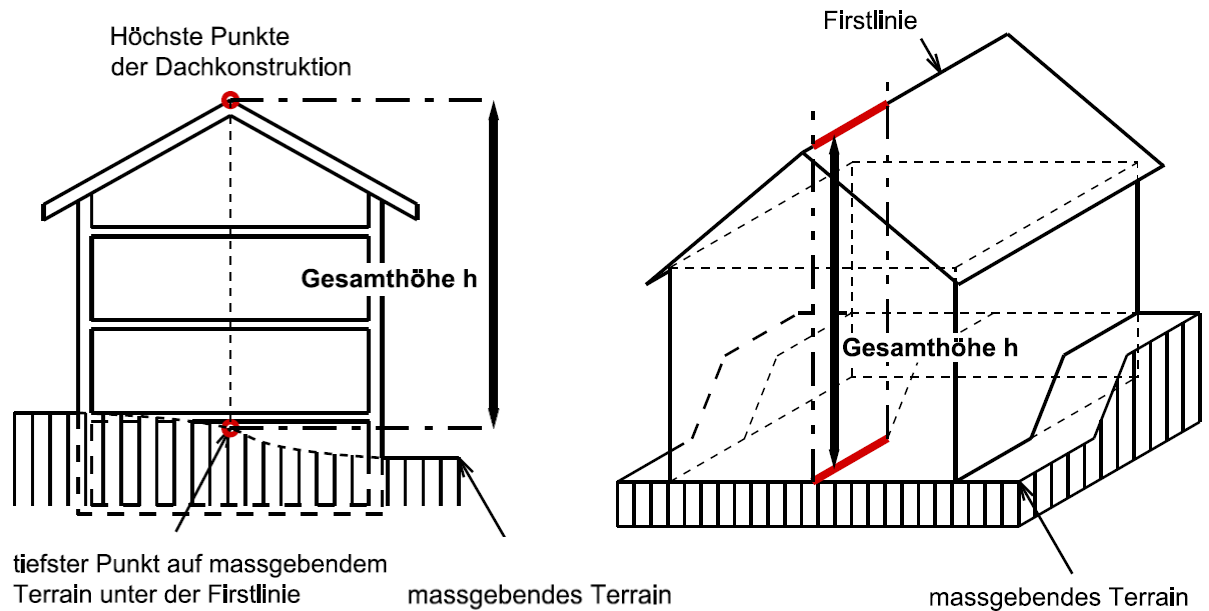


Figur zu Ziffer 4.1 Gebäudelänge, 4.2 Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

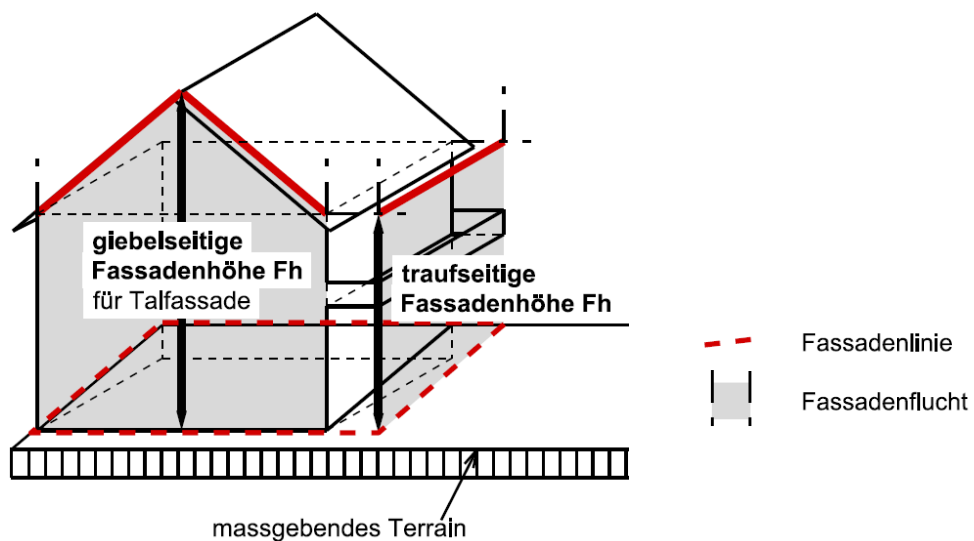
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur zu Ziffer 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

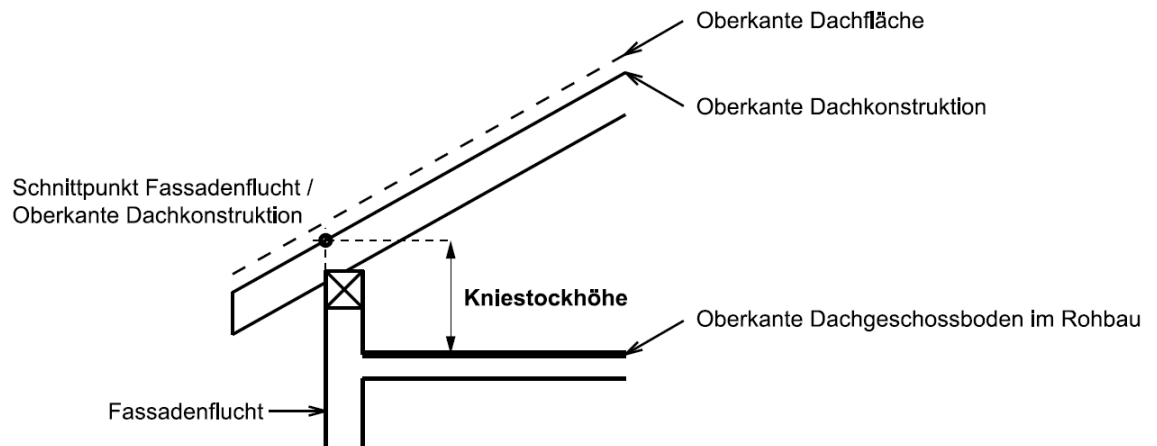
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur zu Ziffer 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

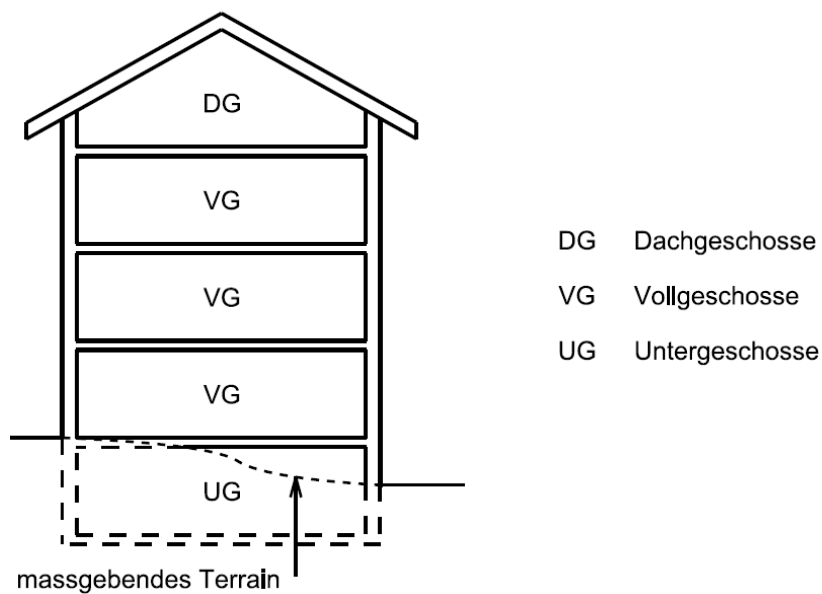


Figur zu Ziffer 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Höhenlage Erdgeschoss

Oberkant Erdgeschossfussboden darf nicht höher liegen als 1.2 m über der tiefsten Stelle des massgebenden Terrains längs der Gebäudeaussenseite. In Hanglagen kann diese Höhe überschritten werden, wenn bergseits eine Höhe von max. 0.5 m über der höchsten Stelle des massgebenden Terrains eingehalten wird.

6. Geschosse



Figur zu Ziffer 6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

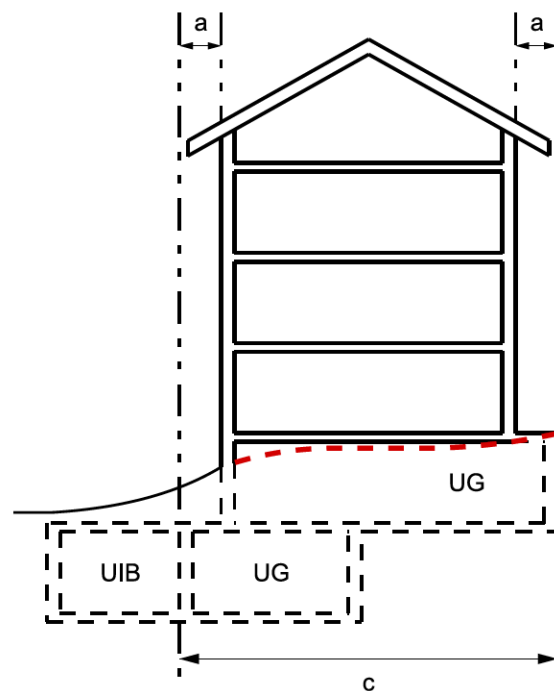
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- und Dachgeschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Tritt in Hanglagen das Untergeschoss auf der Talseite mehr als 1.50 m in Erscheinung so darf es im Sinne einer Terrainveränderung nach den Bestimmungen von Ziffer 1.1 freigelegt und bis zu 50% der Grundfläche ausgebaut werden, sofern die Anforderungen des Gesundheitsschutzes erfüllt sind.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

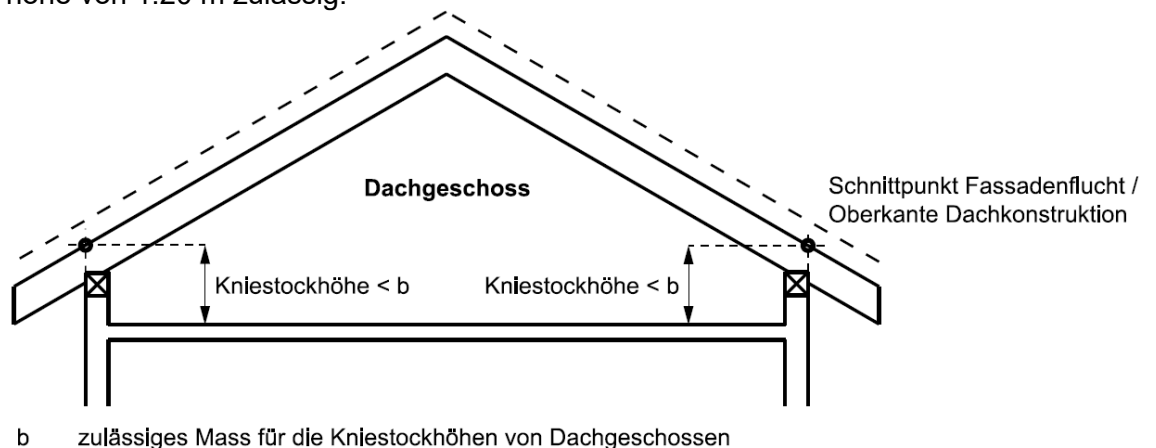


Figur zu Ziffer 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.00 m nicht überschreiten.

Im Rahmen von Quartierplänen ist unter Einhaltung von Art. 11 eine Kniestockhöhe von 1.20 m zulässig.



- b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur zu Ziffer 6.3 Dachgeschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Für Kleinbauten und Anlagen gilt der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50 m. Kleinbauten und Anlagen dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2.50 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

7.1a Mehrlängenzuschlag

Ist die Projektion der Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite auf die benachbarte Grenze länger als 12 m, so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber dieser Grenze, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um einen Drittel der Mehrlänge bis auf höchstens 11 m. Die Projektion der Anbauten wird nicht mitgerechnet.

Der Mehrlängenzuschlag kommt auch bei gestaffelten Gebäuden zur Anwendung.

7.1b Kleiner und grosser Grenzabstand

Der für die einzelnen Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäude-seiten.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

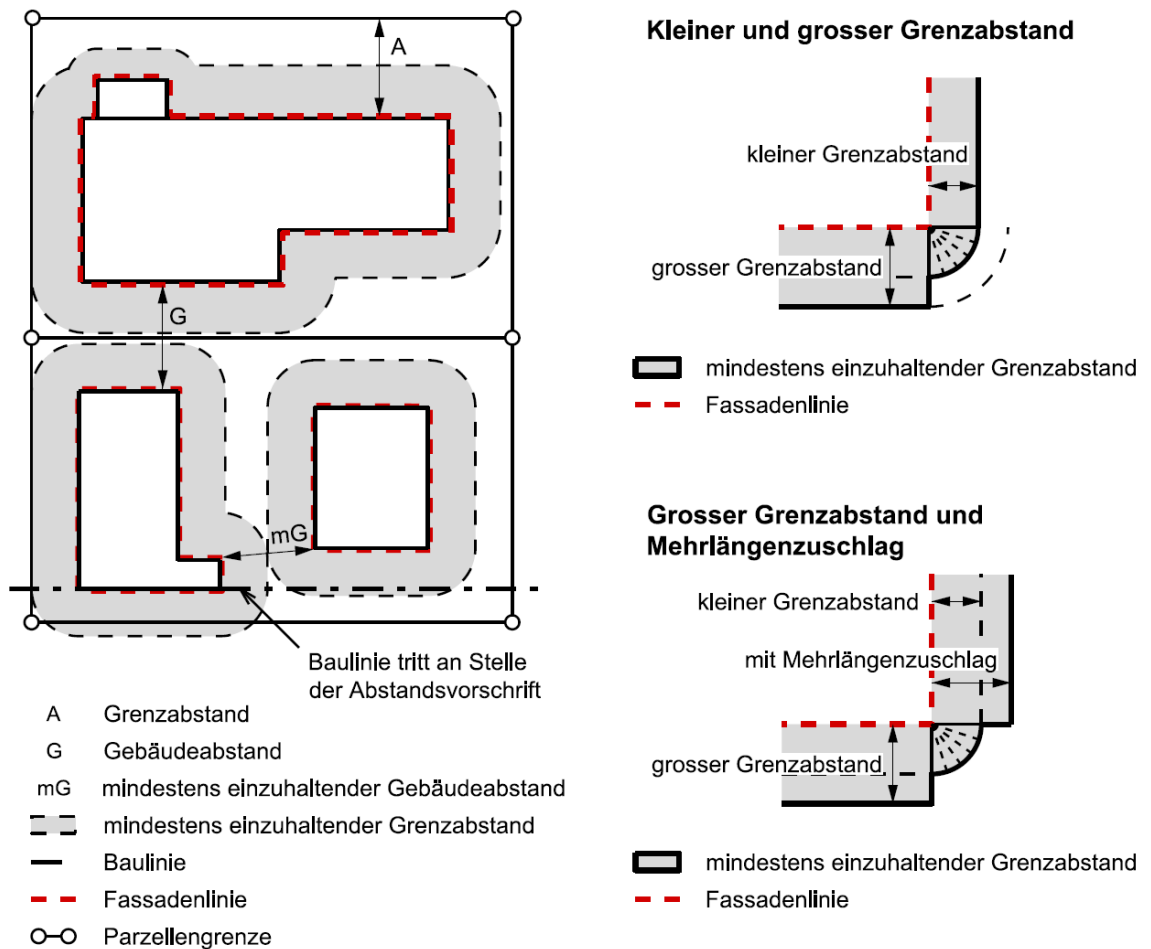
Bei der Regelbauweise ist der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand (mG) die Summe der vorschriftsgemässen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge.

Bei Quartierplänen mit Abweichung zur Regelbauweise nach Art. 11 kann der Gebäudeabstand arealintern auf 5.00 m reduziert werden.

7.2a Der Brandschutzabstand gemäss Brandschutzrichtlinie „Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF vom 1.1.2015. ist in jedem Fall einzuhalten.

7.3 Baulinien

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



Figur zu Ziffer 7.1 Grenzabstand, 7.2 Gebäudeabstand, 7.3 Baulinien

7.4 Strassen- und Wegabstand

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen, Plätze und Wege und erscheint eine Festlegung nicht nötig, so haben Gebäude und Anlagen einen Abstand von 5.00 m gegenüber Strassen, Wege und Plätze einzuhalten. *)

7.5 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben mit ihrem äussersten Bauteil einen Abstand von mindestens 2.50 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Unterirdische Bauten und Anlagen, die ganz unter dem gewachsenen Terrain liegen, dürfen an die Grenze gebaut werden, sofern sie für das Nachbargrundstück mit keinen schädlichen Auswirkungen verbunden sind oder keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

*) Hinweis: Gemäss Art. 30 BauG haben Bauten und Anlagen ab äusserstem Bauteil gegenüber Rad- und Gehwegen einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten.

8. Gestaltung

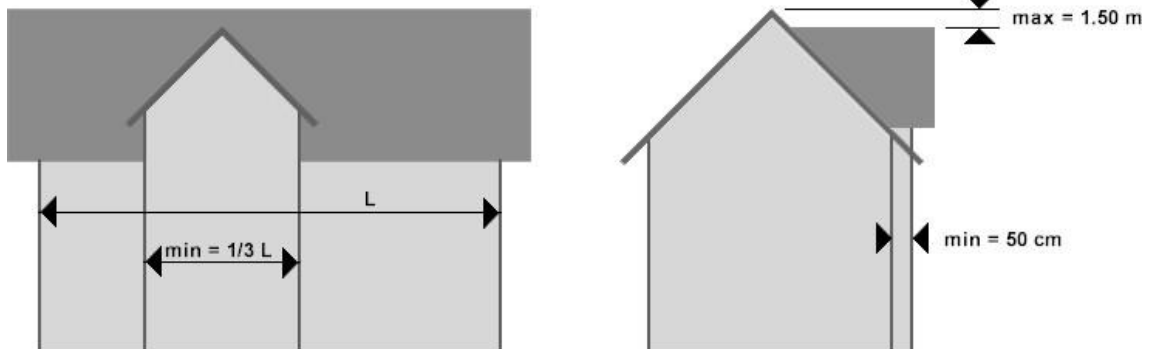
8.1 Kehrfirst

Der Kehrfirst verläuft horizontal und im rechten Winkel zum Hauptfirst resp. der zugehörigen Fassade. Die Höhe des Kehrfirstes setzt auf der Höhe des Hauptfirstes oder maximal 1.50 m darunter an. Die Fassade ist ohne Unterbrechung vom gestalteten Terrain bis zum First auszubilden und unterbricht die Traufe des Hauptdaches.

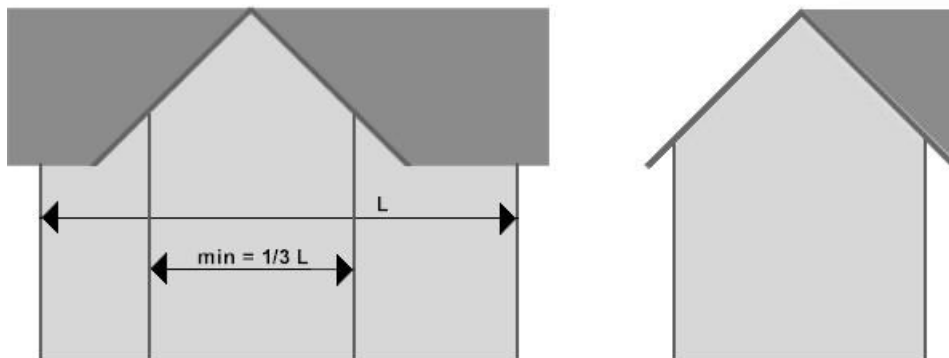
Die Fassade unter dem Kehrfirst ist gegenüber der Hauptfassade um mindestens das Mass von 0.50 m vorgelagert. Setzt der Kehrfirst auf der Höhe des Hauptfirstes an, so kann auf die Vorlagerung verzichtet werden. Die Länge des massgebenden Gebäudeteils unter dem Kehrfirst muss insgesamt mindestens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Mit dem Kehrfirstgebäudeteil sind Gebäude- und Firsthöhe entsprechend dem Hauptgebäude einzuhalten. Der Kehrfirst ist entsprechend auszubilden, dass er mit dem Hauptdach resp. Hauptgebäude ein einheitliches Gesamtbild ergibt. Die Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen des Kehrfirstes hat derselben Ausführung wie beim Hauptgebäude zu erfolgen (der Dachneigung, Materialien, Farben etc.).

Auf der Dachfläche des Kehrfirstes sind Dachfenster im vorgeschriebenen Rahmen zugelassen, hingegen keine weiteren Dachaufbauten.

Anordnung Kehrfirst unterhalb des Hauptfirstes:



Anordnung Kehrfirst auf Höhe Hauptfirst:



Figur zu Ziffer 8.1 Kehrfirst

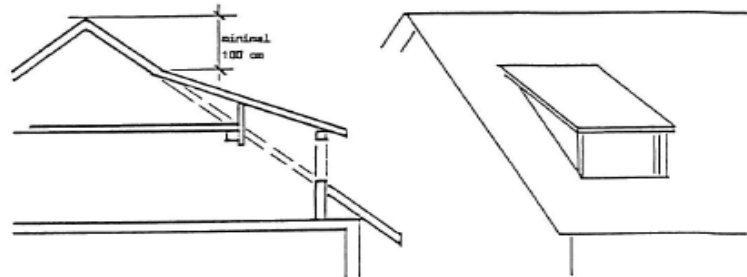
8.2 Dachaufbauten

Der Scheitel der Aufbauten muss mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegen.

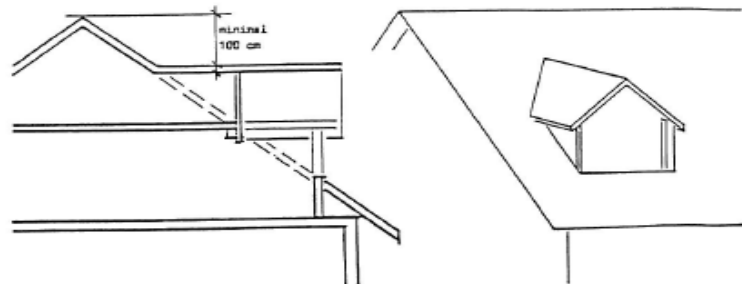
Die Aufbauten dürfen gesamthaft $\frac{1}{8}$ der Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten.

Dachaufbauten haben eine Dachneigung von mindestens 20° aufzuweisen.

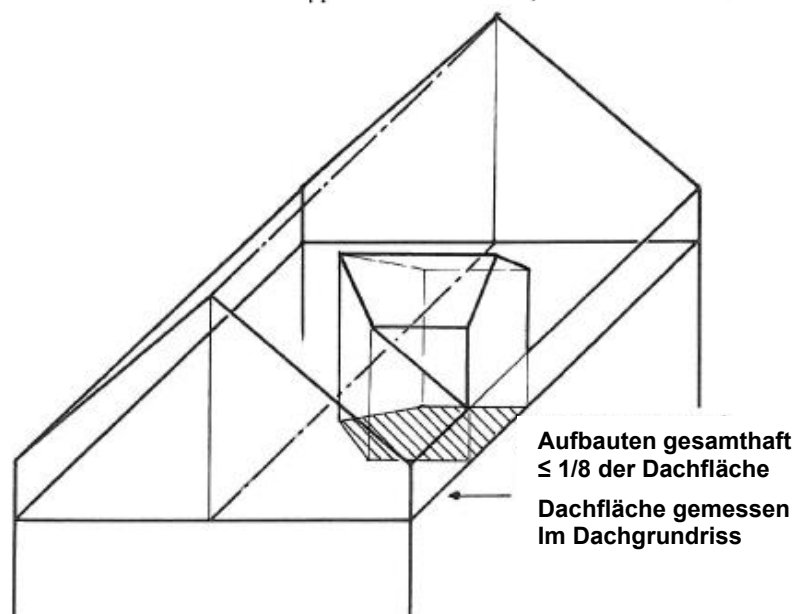
Schleppgauben



Giebellukarnen



Messweise der Dachaufbauten



Figur zu Ziffer 8.2 Dachaufbauten

8.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Anhang 2

Baudenkmäler von Kantonaler und Kommunalen Bedeutung

Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 Natur- und Heimatschutzgesetz Kt. SH

Von Kantonaler und Kommunalen Bedeutung

Adresse / Strasse	Nr.	VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion	Bemerkung	Bedeutung
Bodenweg	2	55	25	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Bodenweg	bei 2	bei 55	31	Brunnen	Baugruppe	Kommunal
Dorfstrasse	3	3	228	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Pfarrschür	Kommunal
Dorfstrasse	19	4	1014	Wohnhaus		Kommunal
Dorfstrasse	2/4	1	212	Pfarrhaus		Kantonal
Dorfstrasse	27	108	1008	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	42	98	186	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	47/49	11	75	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	51	23/24	62	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	52	85	181	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	54/56	84/125	180/934	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	57	25	61	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	bei 57	bei 25	31	Brunnen	Baugruppe	Kommunal
Dorfstrasse	58	83	179	Bauernhaus / Speicher		Kommunal
Dorfstrasse	62	82	178	Gemeindehaus	ehemals Schulhaus	Kommunal
Dorfstrasse	66	70	166	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Wohnhaus zur Felsenburg	Kantonal
Dorfstrasse	bei 66	69	167	Waschhaus / Speicher	bei Felsenburg	Kantonal
Dorfstrasse	72	68	14	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	75	34	49	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	76/78	66/67	13/15	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	bei 78	bei 66	31	Brunnen	Baugruppe	Kommunal
Dorfstrasse	86	57	29	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Dat. 1593/94	Kantonal
Dorfstrasse	bei 86	58A	28	Speicher		Kommunal
Dorfstrasse	83	301	797	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauhaus Gupfen	Kantonal
Dorfstrasse	87	39	44	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauhaus Gupfen	Kantonal
Dorfstrasse	89	40	43	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauhaus Gupfen	Kantonal
Hügelstrasse	6	38	45	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauhaus Gupfen	Kantonal
Gupfengasse	1	41	41	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstr./Gupfengasse	bei 1	41A	1005	Stallscheune		Kommunal
Gupfenweg	1	43	39	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Gupfenweg	3	44	40	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Hurbigstrasse			80	Wasserreservoir	Technikgeb. Wasserversorgung	Kommunal
Winkelweg	7	72	165	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Winkelweg	10	75	164	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	94	54	24	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	103	51/51A	686	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	mit Bienenhaus	Kommunal
Dorfstr./ Gässliweg	80/4	62/63	16/17	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	1	86	184	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	6	97	157	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	20	93	565	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	28	114	122	Wohnhaus		Kommunal
Gässliweg	6/8	61/71	18/932	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Murkathof	1	104/104A	487	Wohnhaus / Ökonomiegebäude	Oberer Murkathof	Kommunal
Rheinufer nördlich von Punkt 344			518	Pumpstation		Kommunal
Weihergasse	2	10	77	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal