



Bauordnung

der Gemeinde Barga

vom 11. April 2017

Stand

16.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Rechtsquellen	5
Art. 3 Geltungsbereich	5
Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren	5
Art. 5 Zuständige Behörde	6
Art. 6 Rechtsschutz	6
Art. 7 Baukontrollen	7
Art. 8 Gebührenpflicht	7
II. PLANUNGSINSTRUMENTE	8
Art. 9 Kommunale Planung	8
Art. 10 Zonenplan	8
Art. 11 Quartierplan	9
III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	9
Art. 12 Definitionen und Messweisen	9
Art. 13 Stand der Technik	9
Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt	9
Art. 15 Dachformen, Dachaufbauten	10
Art. 16 Flachdächer	11
Art. 17 Aussenantennen	11
Art. 18 Umgebungsgestaltung, Terrainveränderung	11
Art. 19 Spiel- und Gemeinschaftsflächen	11
Art. 20 Parkplätze	11
Art. 21 Altrechtliche Bauten	12
Art. 22 Erschliessung und Beiträge	12

IV. ZONEN- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	13
Art. 23 Zoneneinteilung und Zonenplan	13
Art. 24 Überbauungsmasse	14
1. BAUZONEN	15
Art. 25 Dorfkernzone DK	15
Art. 26 Wohnzone WZ	16
Art. 27 Arbeitszone A	16
Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	16
Art. 29 Zone für Grenzübergangsbauten GzB	16
Art. 30 Reitzzone mit Hochbauten RAH	17
Art. 31 Strassenzone Str	17
2. NICHTBAUZONEN	17
Art. 32 Landwirtschaftszone LW	17
Art. 33 Materialabbauzone MA	17
Art. 34 Reservezone Res	18
Art. 35 Strassenareal StrA	18
3. SCHUTZZONEN	18
Art. 36 Naturschutzzone kommunal/übergeordnet Nk/Nü	18
Art. 37 Gewässer G und Gewässerräume	19
4. ÜBERLAGERENDE ZONEN	19
Art. 38 BLN-Gebiet BLN	19
Art. 39 ERS-Gebiet ERS	20
Art. 40 Landschaftsschutzzone LS	20
Art. 41 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü	20
Art. 42 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS	21
Art. 43 Archäologische Schutzzone AS	21
Art. 44 Naturgefahrenzonen NGZ (G1-G4)	21
5. SCHUTZOBJEKTE	22
Art. 45 Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes	22
6. HINWEISE	23
Art. 46 Grund- und Quellwasserschutzzone GWS	23
Art. 47 Wald W	23
Art. 48 Hecke, Feldgehölz HFg	23
Art. 49 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	23
Art. 50 Naturobjekte NO	23

Art. 51	Aussichtspunkte Ap	23
Art. 52	Inventare nach NHG	24
V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN		24
Art. 53	Vollzug	24
Art. 54	Sanktionen	24
Art. 55	Übergangsbestimmungen	24
Art. 56	In-Kraft-Treten	24
ANHANG 1: BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN MIT SKIZZEN		25
ANHANG 2: INVENTARLISTE DER SEHR WERTVOLLEN		45
UND WERTVOLLEN BAUTEN (ART. 45)		45

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

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Zweck

Die Bauordnung bezweckt insbesondere

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

Art. 2 Rechtsquellen

Rechtsquellen

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

Art. 3 Geltungsbereich

Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Barga.

Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren ¹⁾

Bewilligungspflicht

Sowohl Massnahmen nach Artikel 54 BauG als auch Massnahmen nach Artikel 7b und Artikel 8b NHG bedürfen einer Bewilligung. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen. Das Rekursrecht richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung. ¹⁾

Ortsbildschutzzone

In der Ortsbildschutzzone sind ausserdem bewilligungspflichtig: Ersatz von Fenstern, Aussenanstriche mit neuer Farbgebung, Neueindeckung von Dächern sowie die Umgebungsgestaltung.

Art. 5 Zuständige Behörde

<i>Zuständige Behörde</i>	Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der unter „Vereinfachtes Verfahren“ und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.
<i>Einreichung</i>	Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).
<i>Prüfung Baugesuche</i>	Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.
<i>Vereinfachtes Verfahren</i>	Das Baureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können, erteilen.
<i>Baukommission</i>	Der Gemeinderat kann nach Bedarf eine Baukommission bestellen. Die Baukommission beurteilt Baugesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag.

Art. 6 Rechtsschutz

<i>Rechtsmittelbelehrung</i>	Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.
<i>Einsprachen</i>	Baurechtliche Entscheide des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.
<i>Rekurs</i>	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.
<i>Privatrechtliche Einsprachen</i>	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. 7 Baukontrollen*Baukontrollen*

Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen.

Meldewesen

Die Bauherrschaft hat der Baupolizei rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden

- a) Errichtung Schnurgerüst unter Angabe des Höhenfixpunktes
- b) Erstellung von Kanalisations- und Wasseranschlüssen an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken
- c) Fertigstellung Rohbau
- d) Bauvollendung und den vorgesehenen Bezugstermin

Art. 8 Gebührenpflicht*Gebührenpflicht*

Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der Beitrags- und Gebührenordnung.

Zusätzliche Kosten

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

II. PLANUNGSINSTRUMENTE

Art. 9 Kommunale Planung

<i>Zonenplan, Erschliessungspläne</i>	Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
<i>Quartier-, Baulinien- und Landumlegungspläne</i>	Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.
<i>Verfahren</i>	Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11 ff.).

Art. 10 Zonenplan

<i>Nutzung</i>	Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).
<i>Empfindlichkeitsstufen</i>	Den Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes zugeordnet.
<i>Zonenplaninhalte</i>	Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen Festlegungen und Schutzobjekten.
<i>Hinweise</i>	Der Zonenplan gibt Hinweise über Grund- und Quellwasserschutzzonen, Wald, Hecken und Feldgehölze, Naturobjekte, Aussichtspunkte und rechtsgültige Quartierpläne.
<i>Verfahren und Mitwirkung</i>	Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).
<i>Kleine Änderungen</i>	Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.
<i>Mehrwertabgaben</i>	Bei Aufzonungen werden Mehrwertabgaben in der Höhe von 20 % des Mehrwerts erhoben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (Art. 9 MAG). ¹⁾

Art. 11 Quartierplan

<i>Erlass</i>	Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
<i>Beantragung Grundeigentümer</i>	Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.
<i>Qualitätskriterien</i>	Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN**Art. 12 Definitionen und Messweisen**

<i>Baubegriffe und Messweisen</i>	Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.
-----------------------------------	--

Art. 13 Stand der Technik

<i>Stand der Technik</i>	Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.
<i>Brandschutz</i>	Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung.
<i>Normen und Richtlinien</i>	Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bauordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.

Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt

<i>Gesamtwirkung</i>	Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
<i>Beurteilung</i>	Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich: a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes; b) Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach;

- c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten;
- d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen

Unterhalt

Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden, noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Art. 15 Dachformen, Dachaufbauten*Einpassung*

Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehenden Dachformen und -eindeckungen verlangen.

Dachformen Hauptbauten

Hauptbauten sind mit einem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, oder Flachdach zu versehen. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Giebeldächer sind in der Regel mit symmetrischer Dachneigung zu versehen.

Dachformen Quartierplan

Mit einem Quartierplan sind zusätzlich zu den obgenannten Dachformen bei Hauptbauten auch Pultdächer zugelassen.

Dachformen An- und Kleinbauten

Bei An- und Kleinbauten, sowie Scheunen und Remisen sind zusätzlich auch Pultdächer gestattet.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind mit Ausnahme in der Dorfkernzone gestattet.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie sein. In der Ansicht gemessen, dürfen sie bis höchstens 1.0 m unter den First reichen und müssen mindestens um $\frac{1}{8}$ der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie von den Seiten zurückversetzt sein. ¹⁾

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster oder Glasziegel sind zur Belichtung zulässig und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 16 Flachdächer*Nutzung*

Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 17 Aussenantennen*Anforderungen*

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

Art. 18 Umgebungsgestaltung, Terrainveränderung*Terraingestaltung*

Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden.

Hinweis

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB.

Abfallentsorgungsflächen

Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

Art. 19 Spiel- und Gemeinschaftsflächen*Anforderungen*

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen.

Art. 20 Parkplätze*Qualitative Anforderungen*

Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.

Quantitative Anforderungen

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

- a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit (in der Dorfkernzone 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit).
- b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
- c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

Reduktion

Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der Überlagernden Ortsbildschutzzone um bis zu 50% verringern, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen.

Besucherparkplätze, übrige Bestimmungen

Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 21 Altrechtliche Bauten*Besitzstandsgarantie*

Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

Art. 22 Erschliessung und Beiträge*Beitragspflicht*

Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der kommunalen Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.

Vorzeitige Erschliessung

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

IV. ZONEN- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 23 Zoneneinteilung und Zonenplan

Zoneneinteilung

Das Gebiet der Gemeinde Bagen wird folgenden Nutzungen zugewiesen:

1. Bauzonen

- | | | |
|---|--|------|
| – | Dorfkernzone | DK |
| – | Wohnzone | WZ |
| – | Arbeitszone | A |
| – | Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen | ZöBA |
| – | Zone für Grenzübergangsbauten | GzB |
| – | Reitzzone mit Hochbauten | RAH |
| – | Strassenzone | Str |

2. Nichtbauzonen

- | | | |
|---|---------------------|------|
| – | Landwirtschaftszone | LW |
| – | Materialabbauzone | MA |
| – | Strassenareal | StrA |

3. Schutzzonen

- | | | |
|---|------------------------------|----|
| – | Naturschutzzone kommunal | Nk |
| – | Naturschutzzone übergeordnet | Nü |
| – | Gewässer | G |

4. Überlagernde Zonen

- | | | |
|---|---|------|
| – | BLN-Gebiet | BLN |
| – | ERS-Gebiet | ERS |
| – | Landschaftsschutzzone | LS |
| – | Überlagernde Naturschutzzone kommunal | UNk |
| – | Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet | UNü |
| – | Überlagernde Ortsbildschutzzone | OS |
| – | Überlagernde Reservezone | URes |
| – | Archäologische Schutzzone | AS |
| – | Quartierplanpflicht | Qu |
| – | Naturgefahrenzonen (G1-G4) | NGZ |

5. Linienbezogene Festlegungen

- Gewässerabstandslinie
- Bachverlauf offen
- Bachverlauf eingedolt

6. Schutzobjekte

- | | | |
|---|--|-------------------|
| – | Schützenswerte Bauten von kantonaler Bedeutung | A (sehr wertvoll) |
| – | Schützenswerte Bauten von kommunaler Bedeutung | B (wertvoll) |

7. Hinweise

– Grund- und Quellwasserschutzzone	GWS
– Wald	W
– Hecke, Feldgehölz	HFg
– Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	
– Naturobjekte	NO
– Aussichtspunkte	Ap
– Quartierpläne rechtsgültig	Qur

Art. 24 Überbauungsmasse*Überbauungsmasse*

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse. Unter Berücksichtigung von Art. 11 Abs. 3 BauO gelten in Quartierplänen die in Klammer gesetzten maximalen Überbauungsmasse. Sind keine Masse definiert, so gelten diejenigen der Regelbauweise. ¹⁾

Bezeichnung	Zonenarten						
	DK ^❶	WZ	A	ZöBA	GzB	RAH	LW
Min. Grenzabstand	3.5m	5.0m	6.0m ^❷	^❸	5.0m	3.5m	5.0m
Min. Gebäudeabstand	siehe Anhang 1, Art. 7.2						
Max. Gebäudelänge	35.0m (50.0m)	28.0m (35.0m)	50.0m	-	35.0m	42.0m	Keine ^❹
Max. Traufseitige Fassadenhöhe/ Max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten	7.5m (9.5m)	7.0m (9.5m)	9.0m	-	9.0m	9.0m	9.0m ^❹
Max. Gesamthöhe	12.0m (15.0m)	11.0m (14.0m)	12.0m	-	12.0m	12.0m	12.0m ^❺
Max. Gesamthöhe für Flachdachbauten	-	9.5m	11.0m	-	11.0m	11.0m	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II	III	II	III	III	III

- ❶ Beschränkungen nur für Neubauten. Grundsätzlich haben sich Neubauten in ihren Volumen an die sie umgebenden Bauten anzupassen. Ihre Überbauungsmasse richten sich nach der bestehenden ortstypischen Bebauung. ¹⁾
- ❷ Der Grenzabstand gegenüber anderen Grundstücken innerhalb der Arbeitszone kann auf 5.0m reduziert werden. ¹⁾
- ❸ Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.
- ❹ Für reine freistehende Wohnbauten gelten die Überbauungsmasse der Dorfkernzone.
- ❺ Silos max. 24m.

1. BAUZONEN

Art. 25 Dorfkernzone DK

<i>Zweck</i>	Die Dorfkernzone DK ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung, sowie die angemessene Erweiterung der bestehenden Bausubstanz.
<i>Nutzung</i>	Die Dorfkernzone DK wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.
<i>Bauliche Erneuerung</i>	Die bauliche Erneuerung bestehender Bauten hat im Rahmen der vorherrschenden Bauformen und -kuben, soweit sie das Ortsbild nicht negativ beeinflussen, und unter möglicher Schonung der bestehenden Bausubstanz zu erfolgen. Die verwendeten Oberflächenmaterialien und die Farbgebung sollen auf die vorhandenen orts- und gebäudetypischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen.
<i>Zeitgenössische Architektur</i>	Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig, auch wenn dadurch die übrigen Gestaltungsbestimmungen der Dorfkernzonen nicht vollständig eingehalten werden. Für die Beurteilung sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen.
<i>Dachform</i>	Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen Dachneigung gestattet. Sie sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. An- und Kleinbauten können, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden und eine andere Dachform aufweisen. ¹⁾
<i>Dachaufbauten</i>	[...] ¹⁾
<i>Dacheinschnitte</i>	Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
<i>Dachflächenfenster</i>	Einzelne Dachflächenfenster bis zu einem Lichtmass von 0.7 m ² sind zulässig.
<i>Ausbau Dachgeschoss</i>	Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.
<i>Umgebungsgestaltung</i>	Zum Charakter der Dorfkernzone gehören neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und Grünräume. Diese Bereiche sind mit Sorgfalt zu gestalten und sollen sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.

Denkmalpflege

Bei Objekten, die sich ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters befinden, kann der Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung eine Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen. Bei den übrigen Objekten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42. ¹⁾

Art. 26 Wohnzone WZ*Zweck*

Die Wohnzone umfasst die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes.

Nutzung

Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

Art. 27 Arbeitszone A*Zweck*

Die Arbeitszone dient der Ansiedlung gewerblicher und kleinindustrieller Bauten.

Einfügung Ortsbild

Arbeitsbetriebe haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten.

Emissionen

In der Arbeitszone sind nur mässig störende Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe III zugelassen.

Wohnen

Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA*Zweck, Nutzung*

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

Bepflanzung

Bei Bepflanzungen sind einheimische Arten zu bevorzugen.

Art. 29 Zone für Grenzübergangsbauten GzB*Zweck, Nutzung*

In der Zone für Grenzübergangsbauten GzB sind Bauten zugelassen, welche im Zusammenhang mit der Zollabfertigung stehen.

Wohnen

Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 30 Reitzone mit Hochbauten RAH

<i>Zweck</i>	Die Reitzone dient der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reit- und Pferdesports.
<i>Nutzung</i>	Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Hochbauten und Anlagen wie Stallungen, ebenerdige Dressur- und Reitplätze, Mist- und Jauchegruben, Abschränkungen und Zäune sowie Beleuchtungsmasten und betriebsnotwendige Parkplätze.
<i>Einpassungsgebot</i>	Bei der Gestaltung dieser Bauten und Anlagen ist der Einpassung in die bestehende Überbauung sowie den Aspekten des Landschaftsschutzes besondere Beachtung zu verleihen.
<i>Wohnen</i>	Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig.

Art. 31 Strassenzone Str

<i>Inhalt</i>	Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
<i>Zweck</i>	Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

2. NICHTBAUZONEN**Art. 32 Landwirtschaftszone LW**

<i>Zweck, Nutzung</i>	In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.
<i>Wohnbauten</i>	Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Dorfkernzone.
<i>Einpassung</i>	Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.
<i>Silos</i>	Für Silos gilt eine Gesamthöhe von 24 Meter.

Art. 33 Materialabbauzone MA

<i>Zweck, Nutzung</i>	Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Materialabbau (zum Beispiel Kies- und Grienabbau) und umfasst die eigentlichen Abbaubereiche mitsamt den Wiederherstellungsflächen. Sie dient auch der Deponie von unverschmutztem Erd- und Felsmaterial (Auffüllung).
-----------------------	---

<i>Bauten und Anlagen</i>	Nach der Beendigung des Materialabbaus sind sämtliche Bauten und Anlagen, inklusive jener für die Wiederaufbereitung, auf Kosten des Abbaunternehmers zurückzubauen.
<i>Nutzung</i>	Der Abbau, die Auffüllung, Rekultivierung und Gestaltung müssen im Sinne des Umwelt- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes erfolgen.
<i>Wiederherstellung</i>	Die Wiederherstellung des Abbaubereiches hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen, die integrierender Bestandteil der Abbaubewilligung sind.

Art. 34 Reservezone Res

<i>Zweck</i>	Die Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.
--------------	--

Art. 35 Strassenareal StrA

<i>Zweck</i>	Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
<i>Nutzung</i>	Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

3. SCHUTZZONEN

Art. 36 Naturschutzzone kommunal/übergeordnet Nk/Nü

<i>Zweck</i>	Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.
<i>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen</i>	Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
<i>Schutz-, Pflege-, Nutzungsbestimmungen</i>	Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt.

Art. 37 Gewässer G und Gewässerräume ¹⁾

<i>Zweck, Nutzung</i>	Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.
<i>Abstände</i>	Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. Ist nur einseitig eine Abstandslinie festgelegt, gelten die Vorschriften zwischen Abstandslinie und Gewässer. ¹⁾
<i>Eingedolte Bachverläufe</i>	Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
<i>Uferbestockung, Unterhalt</i>	Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer. ¹⁾
<i>Stehende Gewässer < 5'000 m²</i>	Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m ² , die keine Gewässerabstandslinie aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen. ¹⁾

4. ÜBERLAGERENDE ZONEN**Art. 38 BLN-Gebiet BLN**

<i>Zweck, Schutzziele</i>	Das BLN-Gebiet umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert.
<i>Einpassungsgebot</i>	Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzupassen. Die Massstäblichkeit der Gebäude und die Einordnung in die bestehende Siedlungsform ist zu beachten.
<i>Nicht zulässige Bauten und Anlagen</i>	Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen sind nicht zulässig.

Art. 39 ERS-Gebiet ERS

<i>Zweck</i>	Das Engere Randenschutzgebiet bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet. Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden.
<i>Bauten und Anlagen</i>	Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Bestimmungen nach Art. 38 „Einpassungsgebot“ und „Nicht zulässige Bauten und Anlagen“. ¹⁾

Art. 40 Landschaftsschutzzone LS

<i>Zweck</i>	Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.
<i>Nutzung</i>	Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.
<i>Schutz</i>	Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

Art. 41 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü

<i>Zweck</i>	Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerzte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtiger Lebensraumverbund für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.
<i>Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen</i>	Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderung sind verboten, soweit sie nicht mit den Schutzzielen vereinbar sind.
<i>Schutz-, Pflege-, Nutzungsbestimmungen</i>	Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer Schutzverfügung geregelt.
<i>Wald</i>	Im Wald richten sich der Schutz und die Pflege nach der Waldgesetzgebung und den Waldwirtschaftsplänen.

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

Art. 42 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS

Zweck Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfkernzone sowie die Häusergruppierung Oberbarga gelten als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG).

Gestaltung Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.

Denkmalpflege Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein. Ausgenommen davon sind Bauvorhaben bei nicht geschützten (Teil-) Objekten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind. ¹⁾

Art. 43 Archäologische Schutzzone AS

Zweck 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.

Bauliche Veränderungen Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.

Schutz Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG).

Art. 44 Naturgefahrenzonen NGZ (G1-G4)

Bezeichnung Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete der Gefahrenkarte, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

Erhebliche Gefährdung Die Gefahrenzone 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. Nutzungsänderungen, Wiederaufbau, Um- und Anbauten bei bestehenden Bauten sind nur möglich, wenn diese der Risikominderung dienen und auf anderen Grundstücken nicht zu einer Erhöhung der Gefahr führen.

<i>Mittlere Gefährdung</i>	Die Gefahrenzone 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. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.
<i>Geringe Gefährdung Restgefährdung</i>	Die Gefahrenzonen gelb G3 (geringe Gefährdung) und weissgelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau. ¹⁾
<i>Bestandesschutz</i>	Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).
<i>Gefahrenhinweiskarte</i>	Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

5. SCHUTZOBJEKTE

Art. 45 Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes ¹⁾

<i>Grundsatz</i>	Schutzwürdige Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit der Einstufung A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2'000 gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang 2 festgehalten.
<i>Schutz</i>	Klassifizierte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.
<i>Bauliche Änderungen</i>	Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.
<i>Denkmalpflege</i>	Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

6. HINWEISE

Art. 46 Grund- und Quellwasserschutzzone GWS

Zweck

Die Überlagerung Grund- und Quellwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der jeweiligen Schutzzonenreglemente und Pläne (Grundwasserschutzzonen S1-S3).

Art. 47 Wald W

Grundsatz

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

Information

Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat, mit Ausnahme der statischen Waldgrenzen, nur informativen Charakter.

Art. 48 Hecke, Feldgehölz HFg

Grundsatz

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

Art. 49 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff

Grundsatz

Die im Zonenplan eingetragene Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

Art. 50 Naturobjekte NO

Grundsatz

Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem kantonalen Recht (Siehe kant. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG).

Art. 51 Aussichtspunkte Ap

Grundsatz

Aussichtspunkte Ap sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten.

Art. 52 Inventare nach NHG*Grundsatz*

Änderungen der Inventare nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

V. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**Art. 53 Vollzug***Vollzug*

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

Art. 54 Sanktionen*Sanktionen*

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

Art. 55 Übergangsbestimmungen*Übergangsbestimmungen*

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

Art. 56 In-Kraft-Treten*Inkrafttreten*

Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Aufhebung best. Recht

Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 14. Dezember 1992, werden aufgehoben.

Fussnote:

¹⁾ Änderungen gemäss Teilrevision mit RRB vom 16.03.2021

ANHANG 1: BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN MIT SKIZZEN

Die Baubegriffe und Messweisen in diesem Anhang sind teilweise dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz [SHR 700.100]) entnommen, soweit sie auf kommunaler Ebene Anwendung finden. Diesbezüglich gilt das übergeordnete Recht.

Zusätzlich enthält er kommunale Festlegungen. Zu deren Änderungen bedarf es einer Änderung der Bauordnung (BauO).

Die Baubegriffe und Messweisen sind wie folgt gekennzeichnet:

[kantonal] = kantonale Bestimmung, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht (kursiv).

[kommunal] = kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegung (Erläuterungen und Skizzen für die Anwendung in der Praxis siehe auch Arbeitshilfe Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen).

Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht (Anhang des BauG).

Legende:



Skizzen Auszug Anhang Baugesetz (Baubegriffe und Messweisen, Art. 27 BauG)

Skizzen gemäss Strassengesetz/-Verordnung

Skizzen der Gemeinde Barga

A. Bauweisen [kommunal]

Als Regelbauweisen gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen. Abweichungen davon gelten als Sonderbauweise und sind im Rahmen von Quartierplänen gemäss Art. 18 BauG gestattet.

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

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 Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

1.1a Abgrabungen [kommunal]

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 8.0 m. Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs betreffen.

2. Gebäude

2.1 Gebäude [kantonal]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2 – 2.5 überschreiten. Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Dabei sind nur allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse zu berücksichtigen.

2.1b Anlagen [kommunal]

Anlagen: Als Anlagen gelten beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Lagerplätze, Hauszufahrten, Schwimmbassins, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen. Für Fahrzeugabstellplätze und Hauszufahrten und -zugänge gilt ein Grenzabstand von 0.5 m. Für die Übrigen als Anlagen definierten Nutzungen gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 BauG.

2.1c Gebäude ohne baugesetzliche Bestimmungen [kommunal]

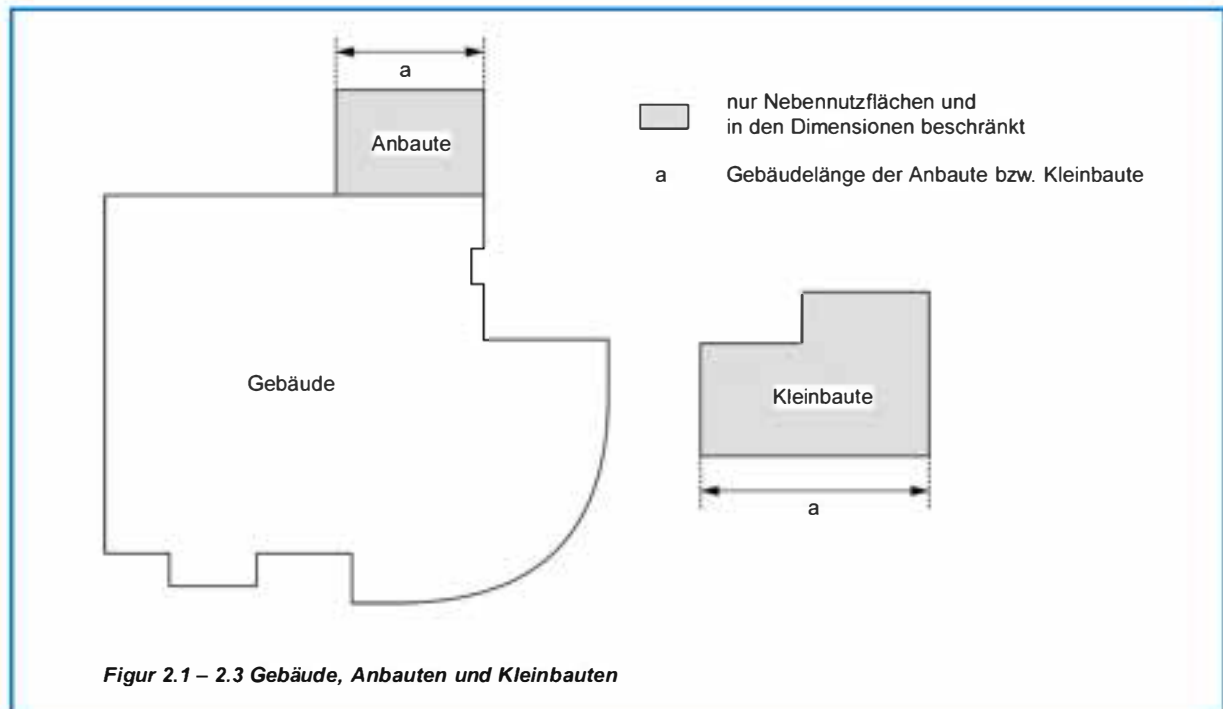
[...] ¹⁾

2.2 Kleinbauten [kantonal]

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

2.3 Anbauten [kantonal]

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



2.4 Unterirdische Bauten [kantonal] und [kommunal]

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.

Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. Die Fassadenlinie wird gebildet durch die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten.

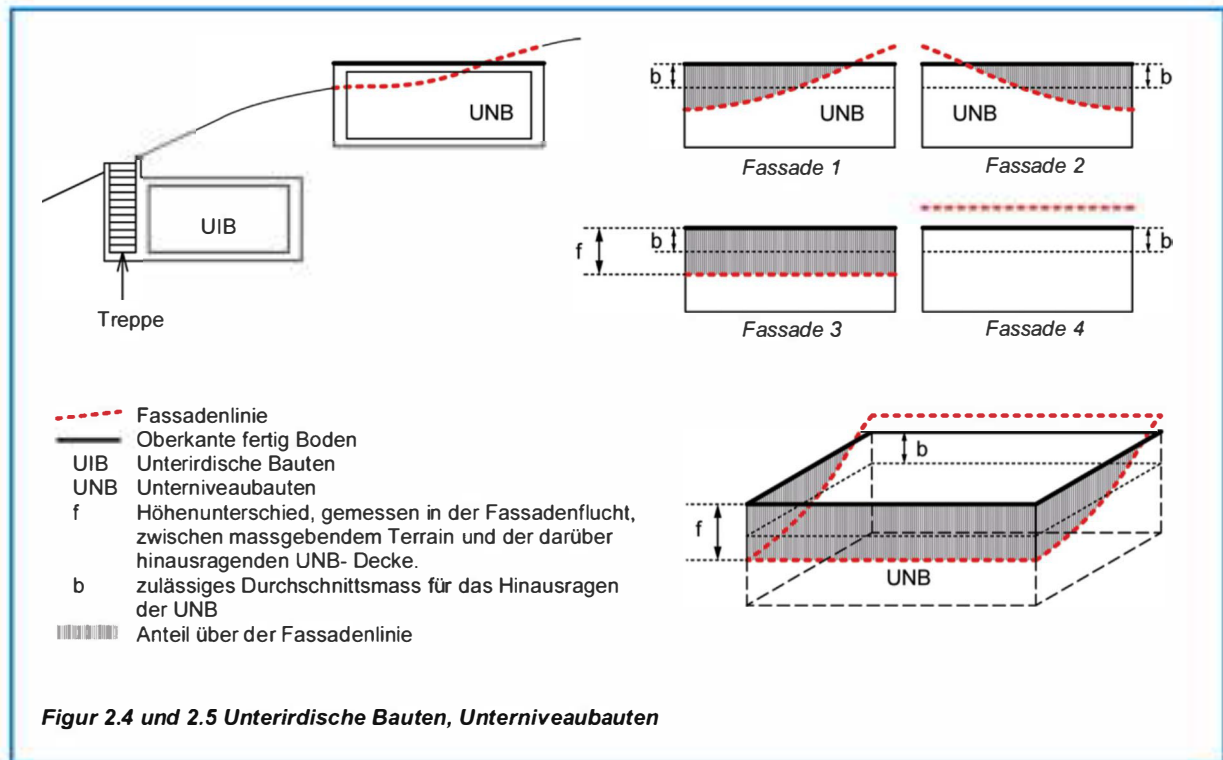
2.5 Unterniveaubauten [kantonal] und [kommunal]

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens 0.5 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Erschliessungen von Unterniveaubauten fallen bis zu einer Breite von zusammen maximal 8.0 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie, bei der Bestimmung der über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragenden Gebäudeteile nicht in Betracht.

Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. Die Fassadenlinie wird gebildet durch die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Unterniveaubauten die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben einen Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten.



3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

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

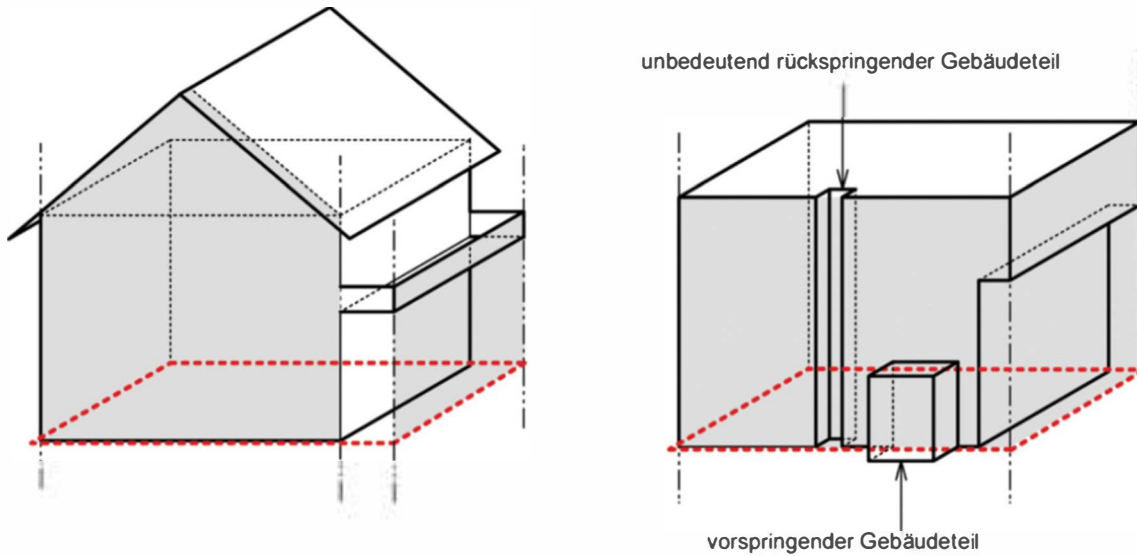
3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

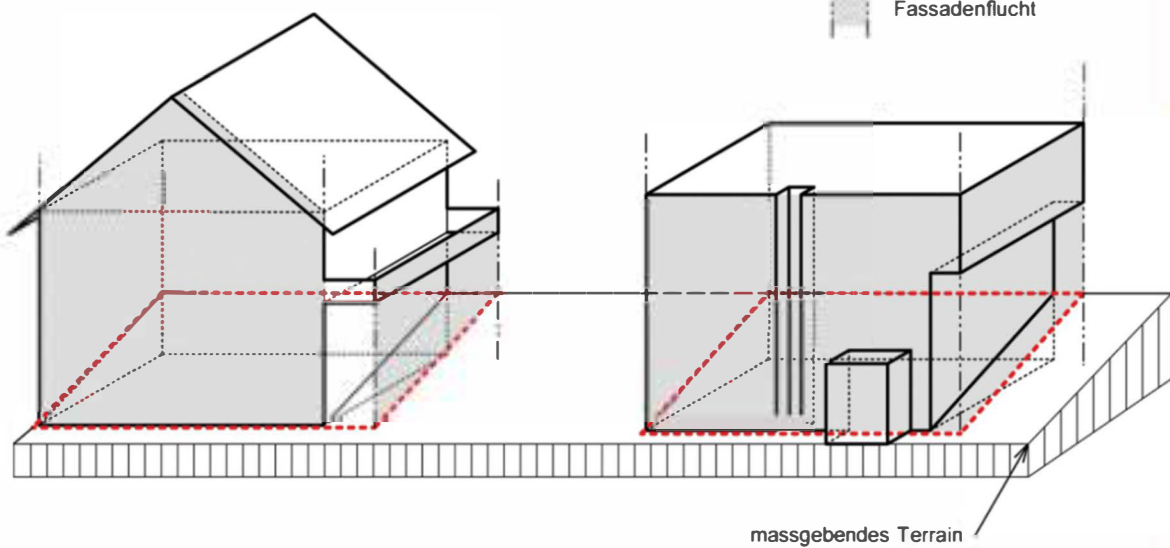
3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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

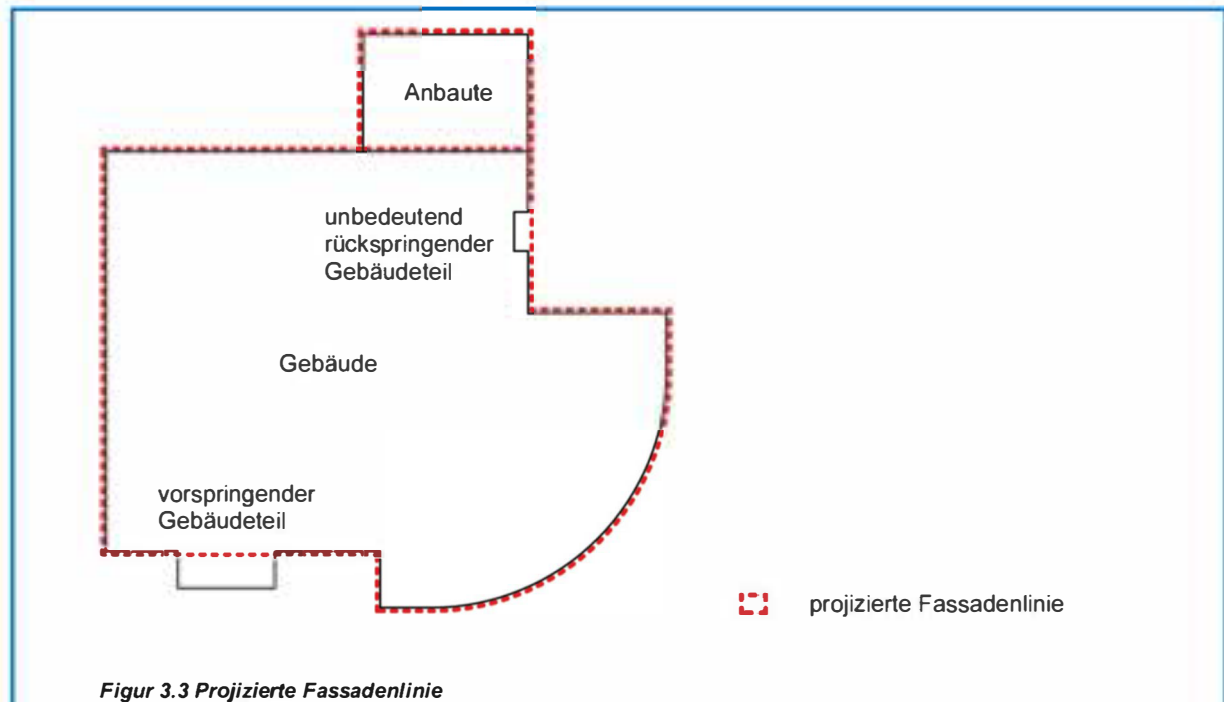
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



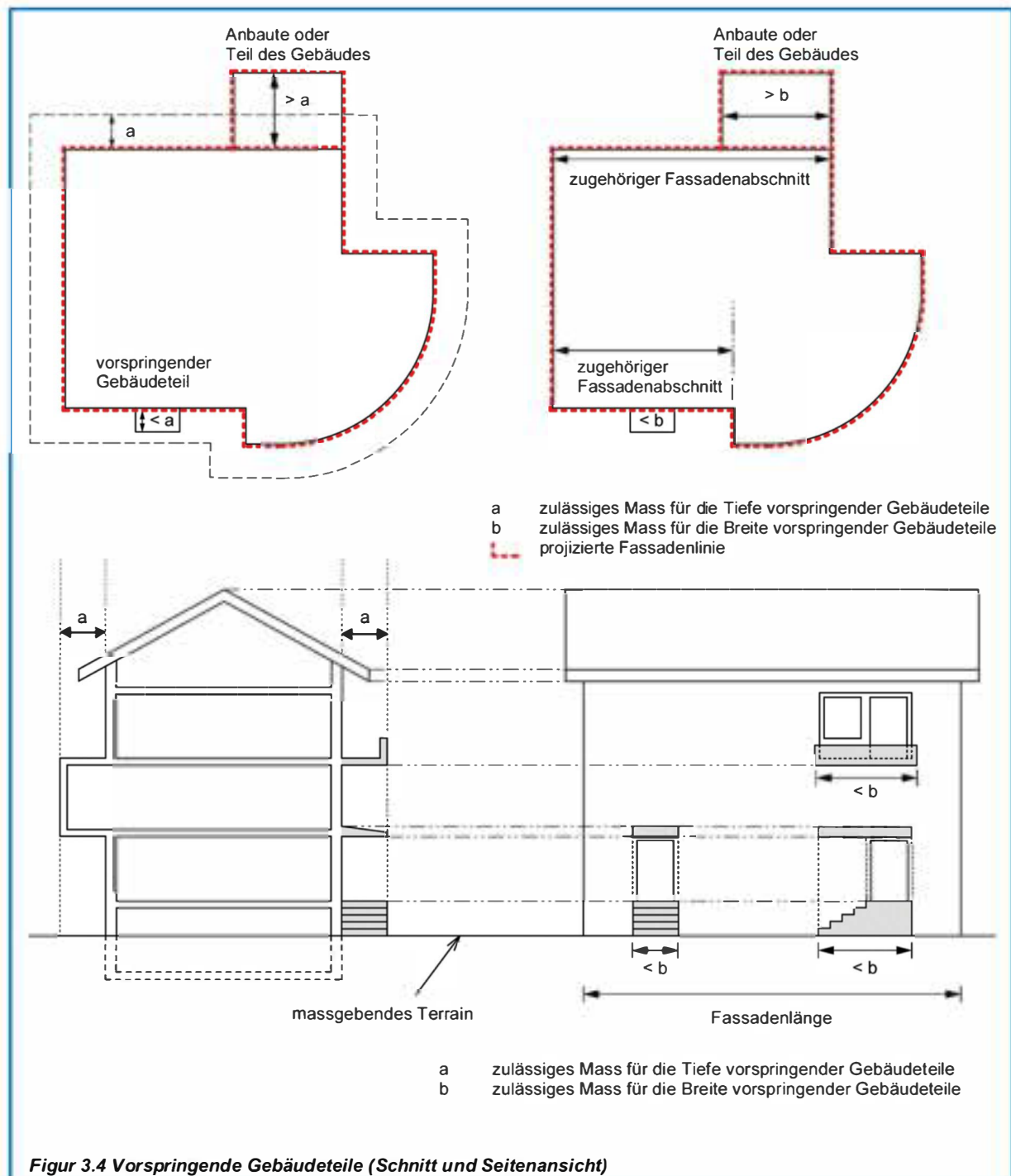
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal] und [kommunal]

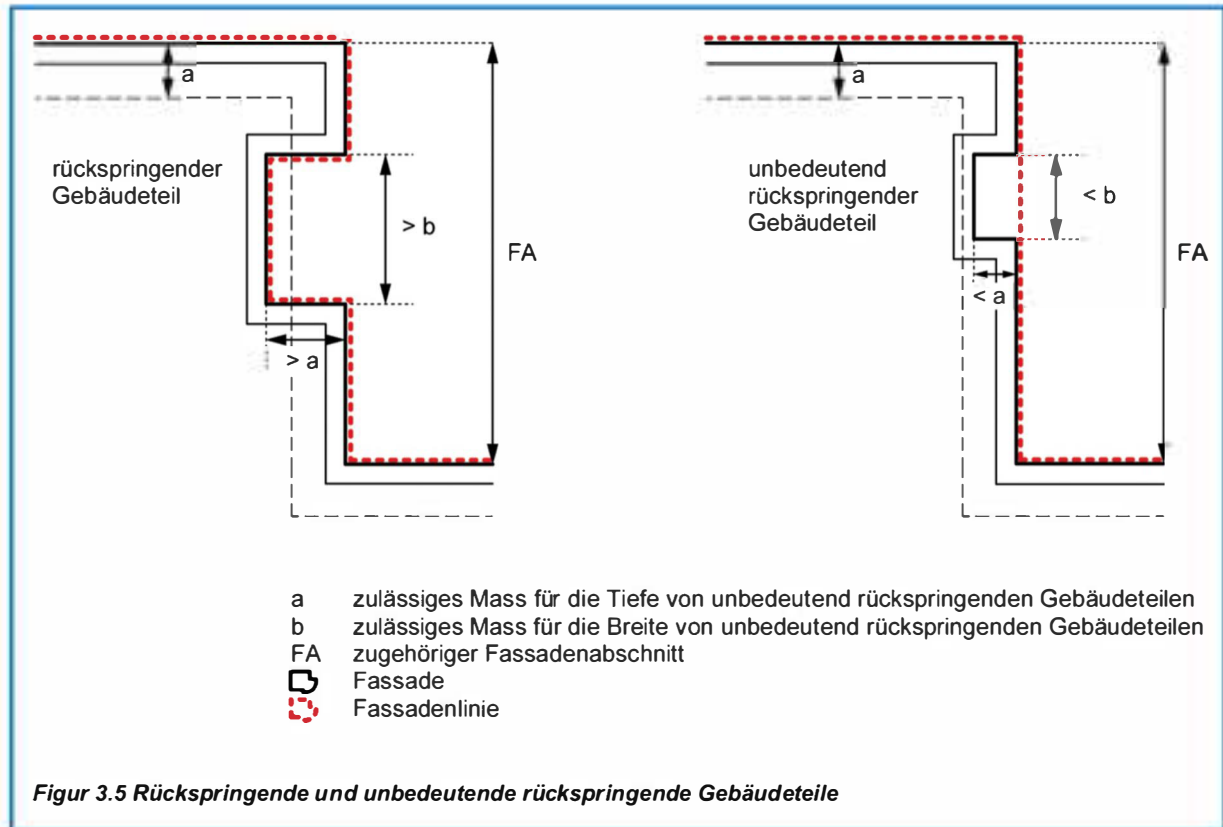
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Auf unterschiedlichen Geschossen befindliche vorspringende Gebäudeteile müssen je Fassadenabschnitt zusammengerechnet werden, unabhängig davon, ob sie auf unterschiedlichen Geschossen angeordnet sind.



3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

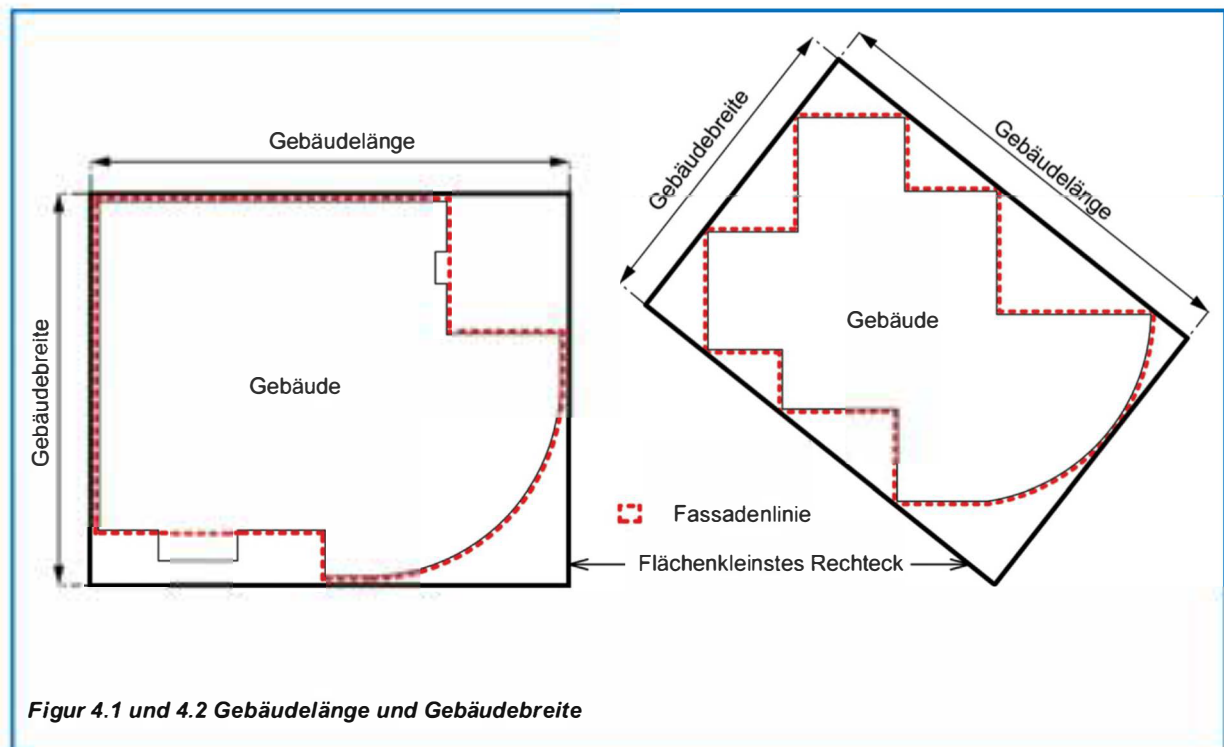
Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



4. Längenbegriffe. Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
Anbauten sind an die Gebäudelänge anzurechnen. Dazu ist die Längsseite des flächenkleinsten Rechtecks massgebend, welches die projizierte Fassadenlinie des Gebäudes und der Anbaute zusammen umfasst.

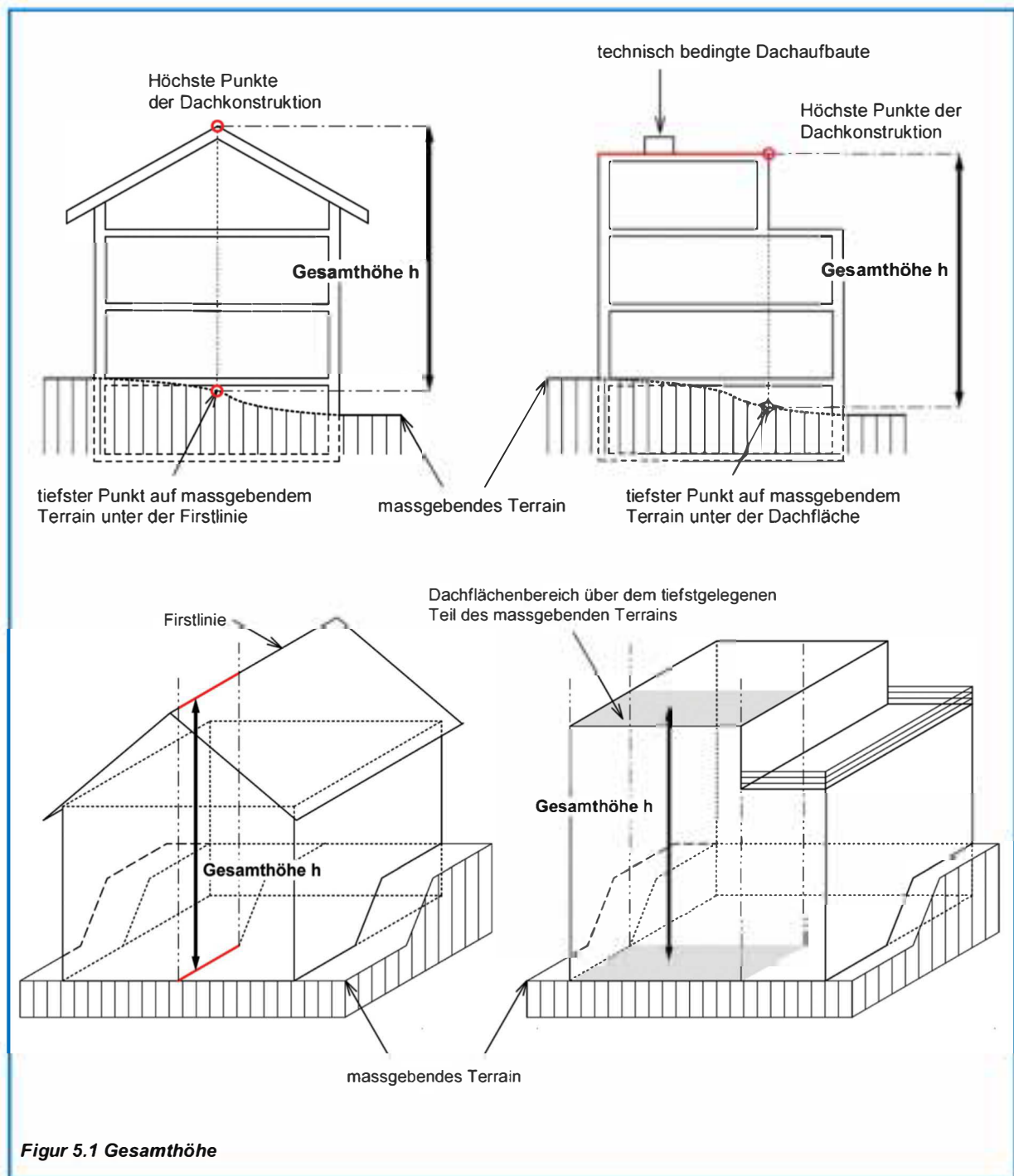


5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal] und [kommunal]

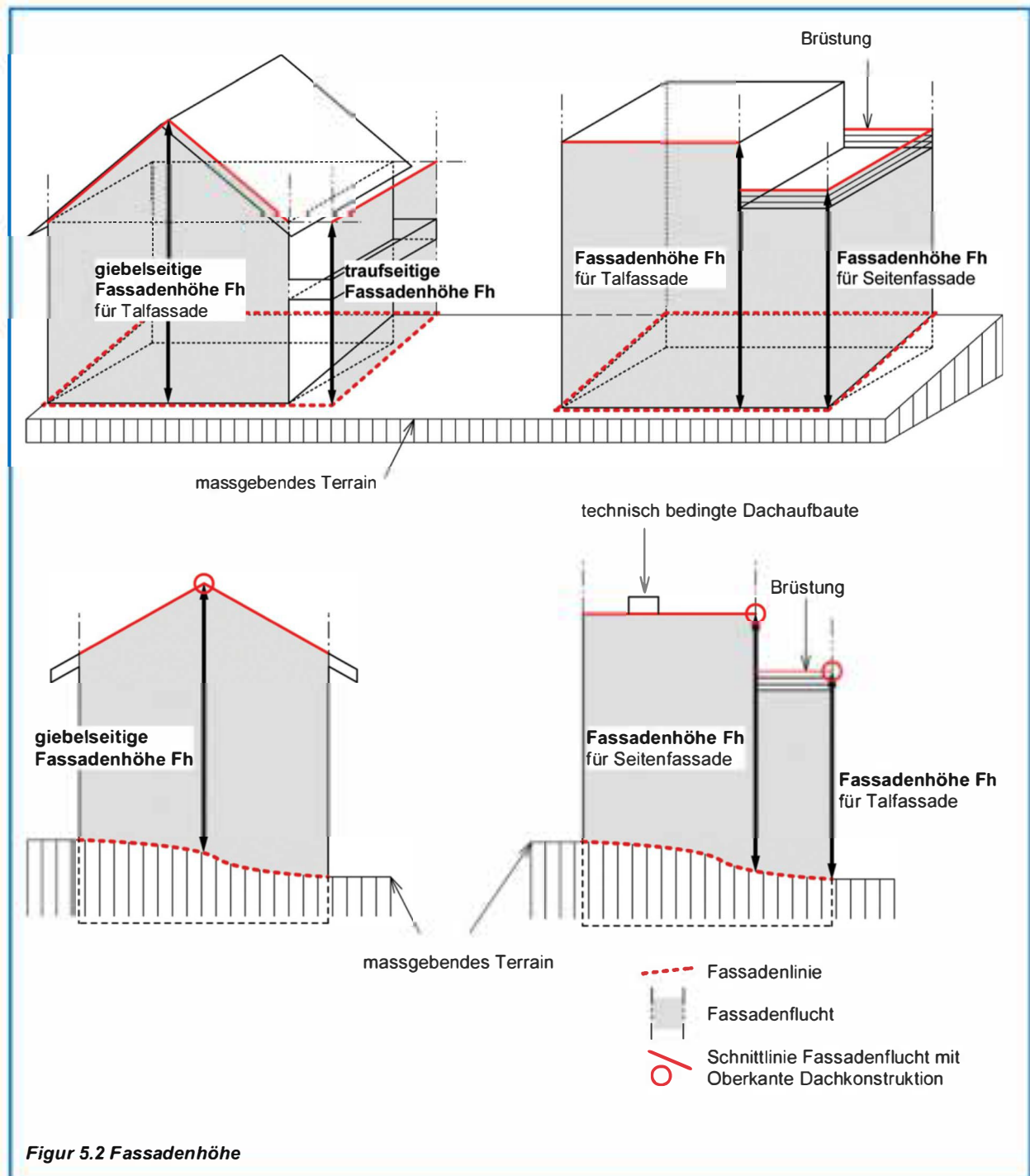
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

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



5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

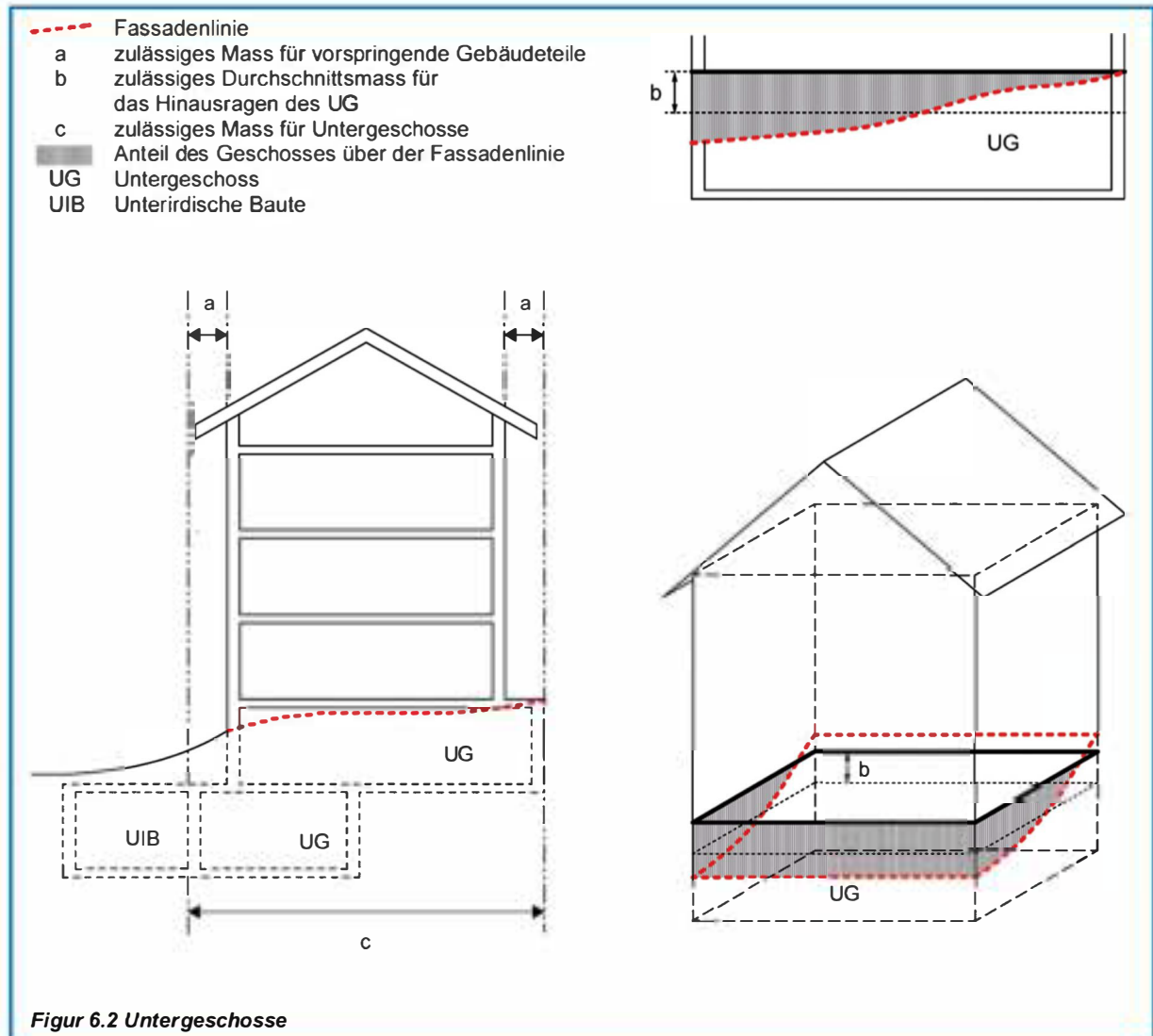
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



6. Geschosse

6.2 Untergeschosse [kantonal]

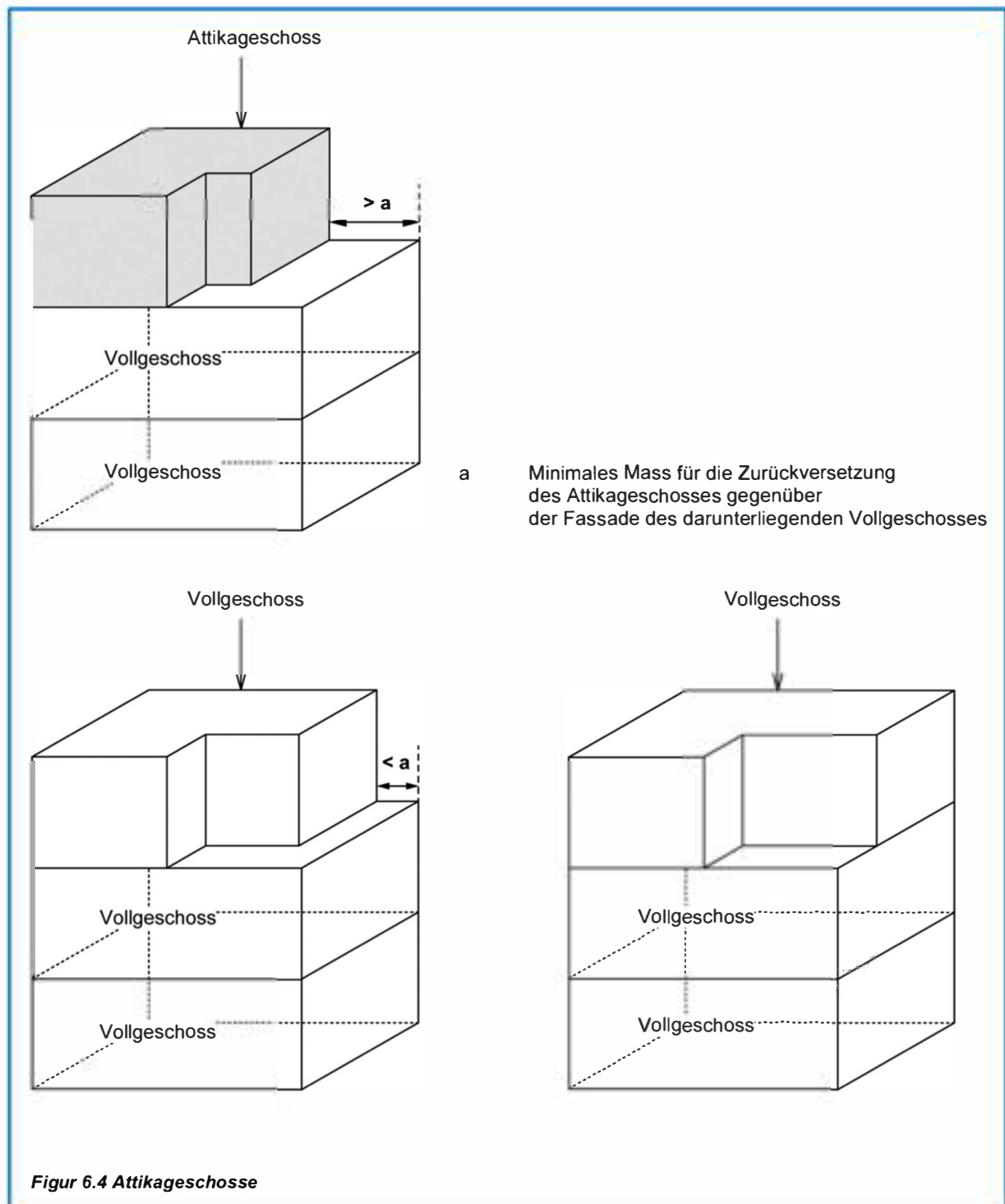
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.



6.4 Attikageschoss [kantonal] und [kommunal]

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

Der Rückversatz ist in der Regel auf der längeren Gebäudeseite einzuhalten bzw. bei Gebäuden in Hanglage auf der Talseite anzuordnen.



7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kanton]

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

7.2 Gebäudeabstand [kanton] und [kommunal]

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

Mit einem Quartierplan kann der Gebäudeabstand auf den notwendigen Brandschutzabstand gemäss den kantonalen Brandschutzvorschriften reduziert werden. ¹⁾

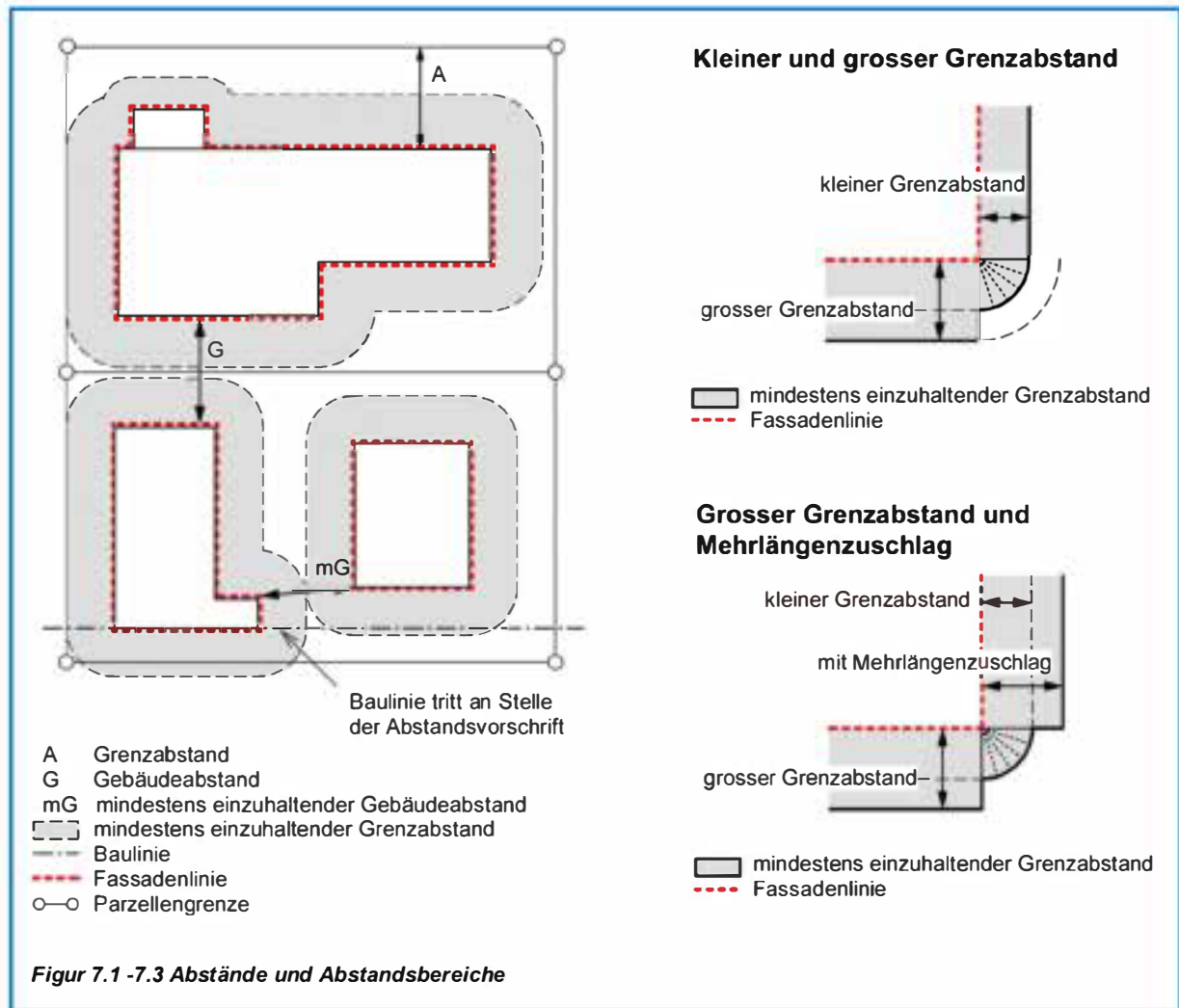
Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Das Zusammenbauen an die Grenze oder auf einer Parzelle ist gestattet, falls der Nachbar gleichzeitig baut, oder bereits eine Grenzmauer besteht. Zusammengebaute Gebäude gelten hinsichtlich Grenzabständen und Gebäudelängen als Einheit.

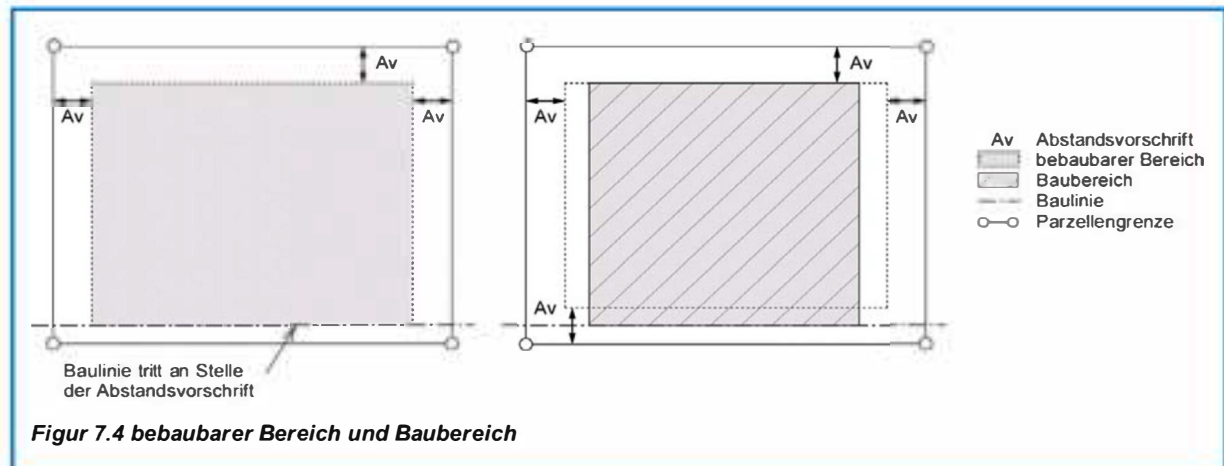
7.3 Baulinien [kanton]

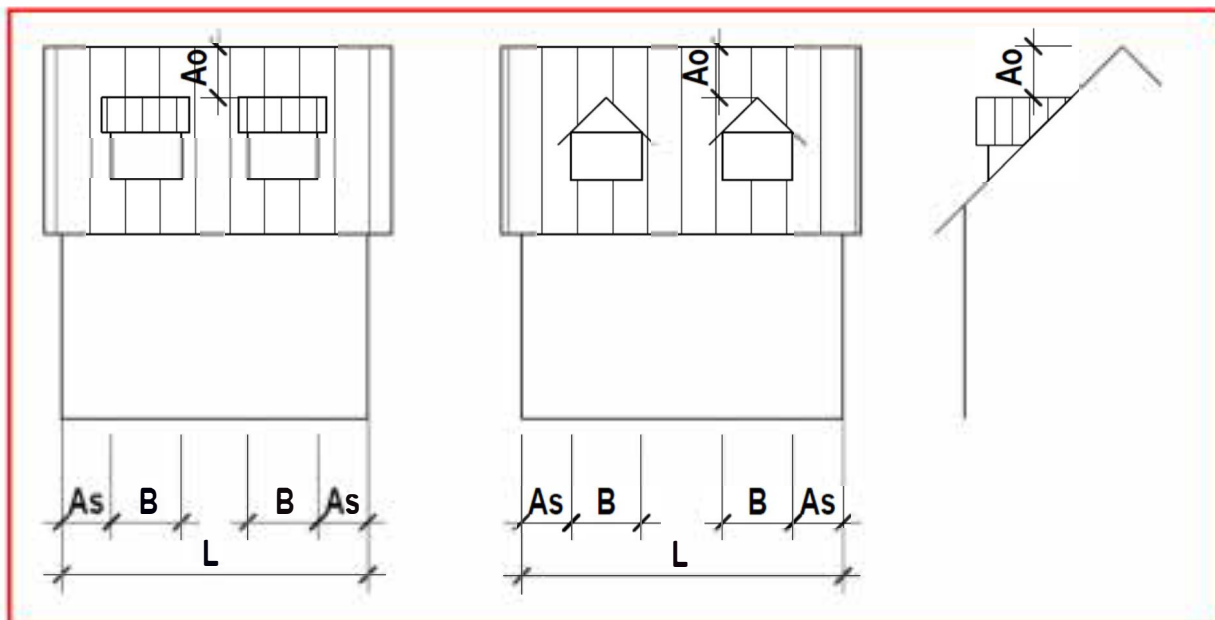
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



7.4 Baubereich [kantonal]

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Art. 15 Dachaufbauten

Summe B

max. $\frac{1}{3} L$ Abstand oben (Ao)

min. 1.0 m

Abstand seitlich (As)min. $\frac{1}{8} L$

9. Definitionen aus der SIA-Norm 416, welche in diesem Anhang Verwendung finden

<i>Geschossfläche GF</i>	<i>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</i> <i>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</i> Die Geschossfläche GF gliedert sich in - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
<i>Nettogeschossfläche NGF</i>	<i>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</i> Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
<i>Nutzfläche NF</i>	<i>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</i> Die Nutzfläche NF gliedert sich in - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	<i>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</i>
<i>Nebennutzfläche</i>	<i>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</i> Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrtrräume.
<i>Verkehrsfläche</i>	<i>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</i> <i>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</i>
<i>Funktionsfläche</i>	<i>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</i> Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.

Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 18 Umgebungsgestaltung/Terrainveränderungen**Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB, Stand: 2003****Art. 93**

1 Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.

2 Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

Art. 93a

1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei

- | | |
|---|--|
| 1. Waldbäumen: | 7.5 m |
| 2. grossen Zierbäumen: | 7.5 m |
| 3. Nussbäumen: | 7.5 m |
| 4. hochstämmigen Obstbäumen: | 3,5 m |
| 5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken: | die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 0.6 m |

2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1 - 4 7.5 m.

3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.

4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reb- und 1 m für Intensivobstanlagen.

5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 94

1 Für die bei Bauten zu beobachtenden Abstände sind die Bestimmungen des Baugesetzes und des Forstgesetzes massgebend.

2 Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 94a

1 Grenzvorrückungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrückungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1.5 m einzuhalten.

2 Für lebende Einfriedungen gelten die Mindestabstände für Sträucher und Hecken gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 5. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.

3 Vorrückungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

Art. 94b

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

Art. 94c

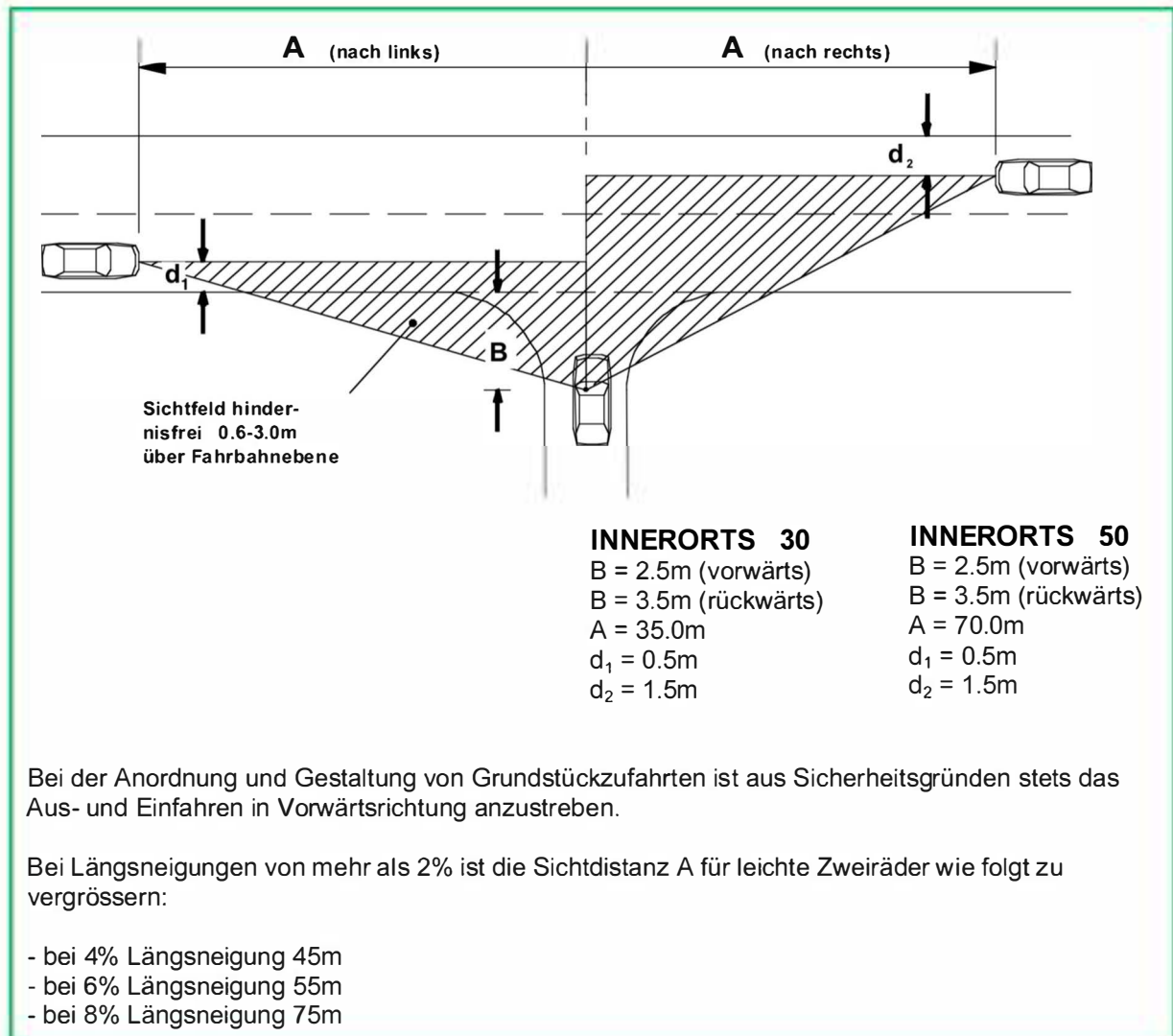
1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1-4.

2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94 a Abs. 2) verjährt nicht.

Art. 94d

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

Regelfall für Sichtweiten bei Ausfahrten



ANHANG 2: INVENTARLISTE DER SEHR WERTVOLLEN UND WERTVOLLEN BAUTEN (ART. 45)

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

GB Nr.	Inv. Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone	Eintrag GB
64	02 / 04	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
63	02 / 05	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
		[...] ¹⁾			
36	02 / 21	Schulhaus	A	ZöBA	X
15	02 / 24	Wohnhaus	A	ZöBA	X
58	02 / 28	Wirtshaus	A	DK	
59	02 / 29	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
110	02 / 33	Bauernhaus	B	DK	
109	02 / 34	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
105	02 / 39	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
103	02 / 41	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
118	02 / 60	Gasthaus	B	DK	
140	02 / 61	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	Wei	
127	02 / 62	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	Wei	
136	02 / 65	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	Wei	
04		Brunnen	B	W2	
09		Brunnen	B	Str	
104		Brunnen	B	DK	
119		Brunnen	B	DK	