



Bau- und Nutzungsordnung



Stand: 22. September 2020

INHALT**Seite**

I. Allgemeine Bestimmungen	5
II. Planungsinstrumente	7
III. Allgemeine Bauvorschriften	8
IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften	11
1. Übersicht	11
2. Grundnutzungszonen des Baugebietes	12
3. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	19
4. Überlagernde Zonen	21
5. Linienbezogene Festlegungen	22
6. Objektbezogene Festlegungen	22
7. Orientierungsinhalte	23
8. Hinweise und Informationen	23
V. Schluss- und Übergangsbestimmungen	23
Anhang 1: Baubegriffe und Messweisen	24
0. Typologien von Wohnhäusern [kommunal]	24
1. Terrain	25
2. Gebäude	25
3. Gebäudeteile	27
4. Längenbegriffe, Längenmasse	31
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse	32
7. Abstände und Abstandsbereiche	38
8. Nutzungsziffern	41
9. Immissionsmasse [kommunal]	43
10. Definitionen aus der SIA-Norm 416, die in diesem Anhang Verwendung finden	44
Anhang 2: Inventarliste der schützenswerten Bauten	46

Diese Fassung ist für den Broschürendruck A4 quer optimiert.

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen
Bürgin Winzeler Partner AG | Bauingenieure und Planer | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen

Die Gemeinde Neunkirch erlässt, gestützt auf Art. 6 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997, die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung. ^{1), 2)}

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1¹⁾ Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung bezweckt insbesondere:

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung
- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die optimale Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner
- die Erhaltung und Wiederherstellung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Art. 2 Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.¹⁾

Art. 3¹⁾ Geltungsbereich

- 1 Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neunkirch.
- 2 Die kommunalen Bestimmungen in den Anhängen sind verbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung.

Art. 4¹⁾ Baubewilligungspflicht und Verfahren

- 1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach dem Baugesetz und der Verordnung zum Baugesetz.
- 2 Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für die Umgebungsgestaltung. Ein Bepflanzungs- und Möblierungsplan ist spätestens vor der Rohbaukontrolle einzureichen.
- 3 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes.
- 4 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen und Fristen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 5 Wünscht der Bauherr vor der definitiven Ausarbeitung des Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Überbaumöglichkeiten oder der Gestaltung abgeklärt zu haben, so kann er die zuständige Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersuchen.

Art. 5¹⁾ Zuständige Behörde

- 1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme von Abs. 3 und der in Art. 57 des Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

²⁾ Geänderte Titel, Artikelüberschriften und Artikelnummern genehmigt durch den Regierungsrat am 22. September 2020

2 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.

3 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können.

Art. 6¹⁾ Rechtsschutz

1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

2 Baurechtliche Entscheide des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.

3 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.

4 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. 7¹⁾ Baukontrollen

Dem Baureferat ist rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüsts und die Festlegung der Höhenkoten;
- b) Baugerüste und Bauinstallationen im Bereich des öffentlichen Grundes;
- b) die Wasser- und Kanalisationsleitungen und deren Anschlüsse an das öffentliche Netz;
- c) die Vollendung des Rohbaus bzw. Kamins;
- d) die Schlusskontrolle;
- e) die Schlusskontrolle der Umgebung.

Die entsprechenden Meldekarten liegen der Baubewilligung bei.

Art. 8¹⁾ Gebührenpflicht

1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der Verordnung der Gemeinde Neunkirch über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren.

2 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.

Art. 9¹⁾ Beiträge an Erschliessungswerke

Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Reglement über die Beitragspflicht der Grundeigentümer an öffentliche Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen geregelt.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

II. Planungsinstrumente

Art. 10¹⁾ Kommunale Planung

- 1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde neben dieser Bau- und Nutzungsordnung den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
- 2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne, Landumlegungspläne und Planungszonen und nimmt Grenzbereinigungen vor.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art. 11 ff.).

Art. 11¹⁾ Zonenplan

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).
- 2 Den Grundnutzungszone werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.
- 3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen und Schutzobjekten.
- 4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Grundwasserschutzzonen, rechtsgültige Quartierpläne, Wald, Hecken und Feldgehölze, Naturobjekte, Bachverläufe offen und eingedolt sowie Aussichtspunkte.
- 5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art. 11).
- 6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die Betroffenen und direkt berührten Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren beschlossen werden.

Art. 12¹⁾ Quartierpläne

- 1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. Kommt dabei keine Einigung zustande, ist nach Art. 24 BauG zu verfahren.
- 3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:
 - a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung;
 - b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung;
 - c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
 - d) Umgebungsgestaltung.

Art. 13 Erschliessung¹⁾

Planung, Durchführung und Kostenverteiler der Erschliessung richten sich nach dem Baugesetz (Art. 28 f. BauG).

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 14¹⁾ Definitionen und Messweisen

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

Art. 15¹⁾ Stand der Technik

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

Art. 16¹⁾ Einpassungsgebot und Unterhalt

- 1 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.
- 2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:
 - a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
 - b) Gestaltung, Materialisierung, 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.
- 3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 4 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. 17¹⁾ Nachweis der Nachverdichtung

- 1 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.
- 2¹⁾ Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in der Kernzone, in der Vorstadtzone 2, in der Arbeitszone 2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in den Grünzonen.

Art. 18 Dachgestaltung

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

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

2¹⁾ Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist auf $\frac{1}{3}$ der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie beschränkt. Für die Kernzone gilt Art. 29 Abs. 8.

3 Kamine, Entlüftungsrohre und andere Dachdurchbrüche sind sorgfältig in die Dachfläche einzuordnen.

4¹⁾ Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Schrägdächer mit einer Neigung bis 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 19¹⁾ Abgrabungen

1 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 Garagen mit einer Breite von zusammen maximal 8.0 m.

2 Abgrabungen gemäss Abs. 1 dürfen dabei nur so weit gehen, als sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Art. 20¹⁾ Aussenantennen

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

Art. 21¹⁾ Umgebungsgestaltung

1 Die Garten- und Umgebungsgestaltung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

2 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 und wenn unumgänglich, zu begrünen.

3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB sowie des Strassengesetzes.

Art. 22¹⁾ Spiel- und Gemeinschaftsflächen

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

2 Die Anlagen sind im Umgebungsplan einzutragen und sofern notwendig zu beschreiben und zu dokumentieren.

Art. 23¹⁾ Parkplätze

1 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. Garagenvorplätze oder hintereinander liegende Parkplätze dürfen nicht als Pflichtparkplätze angerechnet werden.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

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

- a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
- b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
- c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ensemble-schutzzone um bis zu 75 % verringern und die Zahl zulässiger Parkplätze beschränken, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen.

4 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 für Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen

Art. 24 Reklameanlagen

1 Alle Reklameanlagen haben sich in Form, Farbe und Ausmass der baulichen Umgebung unterzuordnen und den Zonenvorschriften zu entsprechen.

2 In den Wohnzonen und den Vorstadtzonen sowie der Landwirtschaftszone sind lediglich Reklameanlagen mit einer Gesamtfläche von 1,2 m² gestattet. In den Wohn- und Arbeitszonen solche bis zu 3,6 m². Die Art und Weise von Reklameanlagen in den Arbeitszonen wird fallweise festgelegt. In der Kernzone sollen sich Firmenschilder dem Charakter der Altstadt anpassen. Es ist eine lichte Höhe von 2,5 m über Gehwegen und 5 m über Fahrbahnen einzuhalten. ¹⁾

Art. 25¹⁾ Lagerplätze

Gewerbliche Lagerplätze sind nur in den Wohn- und Arbeitszonen (WA) sowie in den Arbeitszonen (A) gestattet.

Art. 26¹⁾ Altrechtliche Bauten

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

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

1. Übersicht

Art. 27¹⁾ Zoneneinteilung

Das Gebiet der Gemeinde Neunkirch wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Grundnutzungszonen Baugebiet:

- Kernzone (K)
- Vorstadtzone 1 (V1)
- Vorstadtzone 2 (V2)
- Wohnzone 1 (W1)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- Dienstleistungszone (D)
- Arbeitszone 1 (A1)
- Arbeitszone 2 (A2)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Grünzone
 - a) Alleebereiche (GrA)
 - b) Gartenbereiche (GrG)
 - c) übrige Grünbereiche (Grü)
- Flugplatzzone (Flug)
- Familiengartenzone (FG)
- Strassenzone (Str)
- Bahnzone (Bahn)
- Gewässerzone (GZ)

Grundnutzungszonen Nichtbaugebiet:

- Zone Erlen (ZE)
- Landwirtschaftszone (LW)
- Naturschutzzone, kommunal und übergeordnet (Nk/Nü)
- Flugplatzareal (FlugA)
- Strassenareal (StrA)
- Bahnareal (BahnA)
- Materialabbauzone (MA)
- Gewässer (G)
- Wald (W)

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

Überlagernde Zonen:

- Ensembleschutzzone (ES)
- Überlagernde Reservezone (URes)
- Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS)
- Überlagernde Naturschutzzone, kommunal übergeordnet (UNk/UNü)
- Archäologische Schutzzone (AS)
- Naturgefahrenzone (NGZ)
- Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe (Läh)

Linienbezogene Festlegungen:

- Gewässerabstandslinie

Objektbezogene Festlegungen:

- Denkmalschutzobjekt übergeordnet (DOü)
- Denkmalschutzobjekt kommunal (DOK)

Orientierungsinhalte:

- Grundwasserschutzzonen (GWS)
- Quartierplan rechtsgültig (Qur)

Hinweise und Informationen

- Bachverlauf offen / eingedolt
- Hecke, Einzelbaum, Baumgruppe
- Trockenstandort
- Naturobjekt
- Aussichtspunkt
- Baugebietsgrenze
- Gemeindegrenze
- Landesgrenze

2. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 28 Zonen der historischen Ortsteile

- 1 Die Kernzone und die Vorstadtzonen umfassen die historischen Ortsteile der Gemeinde.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Ladengeschäfte, öffentliche Bauten und Anlagen. Gewerbe ist zugelassen, sofern es sich ohne Beeinträchtigung in die Wohn- und Bauverhältnisse eingliedert.
- 3 Dem baulichen Charakter dieser Zonen ist besonders gut Rechnung zu tragen. Bei baulichen Veränderungen muss die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden.
- 4 Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind in den Plänen in der Regel auch die benachbarten Bauten darzustellen. ¹⁾

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

Art. 29 Kernzone

1¹⁾ Zweck, Nutzung, Gestaltungsgrundsatz und fachliche Begutachtung richten sich nach Art. 28. Der Kernzone wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.

2 Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.

3¹⁾ Bauwerke und deren Umgebung sind sorgfältig zu gestalten, um eine einwandfreie Wirkung zu erzielen.

4¹⁾ Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften dürfen die Dachgeschosse vollständig ausgebaut werden. Auf die historische Dachkonstruktion und die Einordnung ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Der vorhandene historische Ziegelbestand mit Biberschwanzziegeln ist zu erhalten. Wo nicht vorhanden, sind Eindeckungen mit neuen Biberschwanzziegeln vorzunehmen.

5¹⁾ Bei zwei Dachraumebenen dürfen in der oberen gegenüber der unteren nur kleinere Formen der Dachaufbauten und Dachfenster verwendet werden.

6¹⁾ Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Dacheinschnitte bewilligen, wenn Sie auf ihrer ganzen Breite und Tiefe mit einer Dachaufbaute überdeckt werden. Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten.

7¹⁾ Dachflächenfenster bis zu einer max. Lichtfläche von 0.5 m² und schmale, der Belichtung dienende Lichtbänder sind zulässig, sofern eine gute Einpassung gewährleistet ist. Aussenliegender Sonnenschutz ist nicht zulässig.

8¹⁾ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben von der Seitenfassade und vom First einen Abstand von mindestens 1.0 m aufzuweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster ist auf $\frac{1}{3}$ Länge der darunter liegenden projizierten Fassadenlinie beschränkt.

9¹⁾ Aus-, Um- und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie den fachspezifischen Anforderungen der Architektur und Denkmalpflege sowohl hinsichtlich der Gestaltung, als auch der strukturellen Einordnung in das historische Baugesfüge genügen. Speziell zu beachten sind folgende Punkte:

- a) Die historisch gegebene Ortsbegrenzung und die überlieferte Parzellenstruktur dürfen durch bauliche Eingriffe nicht beeinträchtigt werden;
- b) Bestehende Brandmauern und Scheidewände dürfen nicht beseitigt werden. Einzelne Türdurchbrüche im Brandmauer- und Scheidewandsystem zur Verbindung von Liegenschaften können bewilligt werden, wenn dies zur Verbesserung der Nutzungsverhältnisse beiträgt;
- c) Zur Wahrung des historischen Ortsgefüges dürfen die Abmessungen der einzelnen Bauten und deren First- und Traufausrichtungen in der Regel nicht verändert werden;
- d) Die Ausprägung der ursprünglichen Nutzung der einzelnen Bauten und Gebäudeteile muss erkennbar bleiben. Alle baulichen Massnahmen haben auf die vorhandenen orts- und gebäudetypischen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Dies gilt namentlich bezüglich:
 - der Tragstruktur und der Anzahl Geschosse
 - der Dachkonstruktion
 - dem Prinzip der Erschliessung und der Grundrisseinteilung
 - der Gliederung der Fassaden
 - der Ausgestaltung der Fenster, Fensterteilung und Türöffnungen
 - der Oberflächenmaterialien und der Farbgebung
 - dem harmonischen Gesamtbild der Dachlandschaft
 - der Ausgestaltung der Dunglegen

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

- e) Die Fenster sind in Holz auszuführen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen (innen und aussen) verlangt werden.
- f) Die Bepflanzung und die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume dürfen den herkömmlichen Charakter des Ortes nicht beeinträchtigen.

10¹⁾ Im Interesse der Altstadt-Sanierung und Altstadt-Erhaltung können im Rahmen des Reglements über Beiträge aus dem Liegenschaftsfonds Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.

Art. 30 Vorstadtzonen¹⁾

1 Zweck, Nutzung, Gestaltungsgrundsatz und fachliche Begutachtung richten sich nach Art. 28. Den Vorstadtzonen wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.

2 Für den historischen Baubestand gelten die Vorschriften der Kernzone.

3 Neu- und Ersatzbauten sowie deren Umgebung sind betreffend Proportionen, Material und Farbgebung in die bestehenden Strukturen harmonisch einzufügen und mit Sorgfalt zu gestalten.

4 Für Neubauten gelten in der Vorstadtzone 1 die Baumasse der WA2. In der Vorstadtzone 2 ist eine maximale Gebäudelänge von 55 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 12 m erlaubt.

Art. 31 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen W1 und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. Die Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse ermöglichen. Gewerbliche Bauten können zugelassen werden, wenn durch sie das ruhige Wohnen und die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst werden.

2 Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere der Bergkirche, ist die Überbauungsintensität in deren Umgebung gemäss den Ausführungen der W1 vermindert. Der Gemeinderat kann die Baubewilligung von der Erstellung eines Quartier- und Gestaltungsplanes abhängig machen.

3 Für Einzelbauten in den Wohnzonen W2 und W1 gelten folgende Masse:

	W2	W1
a) Grosser Grenzabstand mindestens	8.0 m	6.0 m
b) Kleiner Grenzabstand mindestens	5.0 m	4.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0.4	0.3
d) Gebäudelänge maximal	25.0 m	20.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	20.0 m	–
f) Gesamthöhe ¹⁾ maximal	11.0 m	8.0 m
g) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	8.0 m	5.0 m ¹⁾
h) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II ¹⁾

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

4¹⁾ Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse:

	W2	W1
a) Grenzabstand mindestens	2.5 m	2.5 m *)
b) Ausnützungsziffer maximal	0.5	0.4
c) Gebäudelänge maximal	35.0 m	25.0 m
d) Mehrlängenzuschlag ab	25.0 m	–
e) Gesamthöhe maximal	11.0 m	8.0 m
f) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	8.0 m	5.0 m
g) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II ¹⁾

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG)

Art. 32 Wohn- und Arbeitszonen

1 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für reine Wohnbauten, reine Gewerbebauten und Bauten mit gemischter Nutzung bestimmt.

2 Mässig störendes Gewerbe ist gestattet, wenn sich die Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher, ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die ortsüblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt.

3 Für Einzelbauten gelten folgende Masse ¹⁾:

	WA3	WA2
a) Grosser Grenzabstand mindestens	10.0 m	8.0 m
b) Kleiner Grenzabstand mindestens	6.0 m	5.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0.6	0.5
d) Gebäudelänge maximal	40.0 m	30.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	25.0 m	25.0 m
f) Gesamthöhe maximal	15.0 m	12.0 m
g) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	12.0 m	9.0 m
h) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III ¹⁾

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

4 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse:

	WA3	WA2
a) Grosser Grenzabstand mindestens	12.0 m	10.0 m
b) kleiner Grenzabstand mindestens	8.0 m	6.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0.7	0.6
d) Gebäudelänge maximal	50.0 m	40.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	30.0 m	30.0 m
f) Gesamthöhe ¹⁾ maximal	15.0 m	12.0 m
g) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	12.0 m	9.0 m ¹⁾
h) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III ¹⁾

Art. 33 Dienstleistungszone

1 Die Dienstleistungszone ist für gemischte Nutzungen bestimmt. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und Wohnen. Nicht zulässig sind Grossläden und Verkaufsflächen von über 200 m².

2 Die Grenzabstände und Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen werden mittels Baulinien geregelt.

3¹⁾ Es gelten folgende Masse:

a) Gesamthöhe maximal	14.0 m
b) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Art. 34 Arbeitszone 1

1¹⁾ Die Arbeitszone 1 ist für gewerbliche, kleinindustrielle und landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bestimmt. Deren Betrieb darf keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen.

2¹⁾ Ausser für Betriebsinhaber dürfen in der Arbeitszone 1 Wohnungen nur für Betriebsangehörige erstellt werden, deren Anwesenheit auch ausserhalb der Arbeitszeit erforderlich ist.

3 Gegenüber Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Wohnzonen sind die für diese Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

4 Für Einzelbauten gelten folgende Masse ¹⁾:

a) Grosser Grenzabstand mindestens	8.0 m
b) Kleiner Grenzabstand mindestens	5.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0.7
d) Gebäudelänge maximal	50.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	30.0 m
f) Gesamthöhe ¹⁾ maximal	12.0 m
g) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III ¹⁾

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

5 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse ¹⁾:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| a) Grenzabstand mindestens | 2.5 m *) ¹⁾ |
| b) Ausnützungsziffer maximal | 0.8 |
| c) Gebäudelänge maximal | 75.0 m |
| d) Mehrlängenzuschlag ab | 35.0 m |
| e) Gesamthöhe ¹⁾ maximal | 15.0 m |
| f) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV | III ¹⁾ |

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG) ¹⁾

Art. 35 Arbeitszone 2

1¹⁾ Die Arbeitszone 2 ist für Bauten und Anlagen der Industrie und stark störende Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an einen Standort in der Arbeitszone 2 gebundenes Personal gestattet.

2 Für Einzelbauten gelten die folgenden Masse: ¹⁾

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| a) Gesamthöhe ¹⁾ maximal | 20.0 m |
| b) Grenzabstand mindestens | 6.0 m |
| c) Gebäudelänge maximal | 120.0 m |
| d) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV | IV |

3 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse: ¹⁾

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| a) Gesamthöhe ¹⁾ maximal | 24.0 m |
| b) Grenzabstand mindestens | 2.5 m *) |
| c) Gebäudelänge maximal | 150.0 m |
| d) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV | IV ¹⁾ |

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG) ¹⁾

Art. 36¹⁾ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Der Zonenzweck richtet sich nach dem Baugesetz. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV zugewiesen.

2 Gegenüber privaten Grundstücken der angrenzenden Zone gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Innerhalb der Zone sind die Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Im Grenzbereich zu den Nachbarzonen sind deren Gestaltungsvorschriften massgebend.

Art. 37¹⁾ Grünzone

Die Grünzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des Grüngürtels um die Altstadt sowie der weiteren ortsbildprägenden Grünflächen im Baugebiet. Die Grünzone ist unterteilt in:

- a) Alleebereiche
- b) Gartenbereiche
- c) übrige Grünbereiche.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Alleebereiche sind von Bauten und Abstellplätzen freizuhalten. Sie sind gemäss einem zu erstellenden Konzept zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- b) Die Gartenbereiche sind als solche zu nutzen. Pro Grundstück ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche, 3 m² Vordach und einer Gesamthöhe von max. 2.5 m gestattet. Der Grenzabstand beträgt 1.5 m, das Gerätehaus darf nicht unterkellert werden und ist ins Erscheinungsbild der Umgebung einzupassen. Die Nutzungsvorschriften sind im Reglement für die Stadtrandgärten der Gemeinde Neunkirch vom 6. Juni 2014 festgelegt.
- c) Die übrigen Grünbereiche sind von Bauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann auf diesen Flächen Spielplätze, Kleintierställe und dergleichen bewilligen.

Art. 38 Flugplatzzone

1¹⁾ In der Flugplatzzone dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Flugbetrieb und den damit verbundenen Aktivitäten dienen, gewerbsmässiger Bau und Unterhalt von Flugzeugen inbegriffen. Wohnungen dürfen nur für Personal erstellt werden, dessen Anwesenheit ausserhalb der normalen Arbeitszeit erforderlich ist. Der Flugplatzzone wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugewiesen.

2 Jede Baubewilligung für gewerblich zu nutzende Bauten in dieser Zone ist mit der Auflage zu verbinden, dass diese Bauten innert angemessener Frist auf Kosten des Eigentümers zu entfernen sind, falls sie nicht mehr zonenkonform oder standortgerecht genutzt werden. Die Erschliessung nach den Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde geht vollständig zu Lasten des Eigentümers. Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist das Bundesamt für Zivilluftfahrt zur Stellungnahme einzuladen.

Art. 39 Familiengartenzone

1 Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau sowie die Kleintierhaltung bestimmt.

2 Pro Pachteinheit ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche und 3 m² Vordach gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

3¹⁾ Die Nutzungsvorschriften sind im Reglement für die Stadtrandgärten der Gemeinde Neunkirch vom 6. Juni 2014 festgelegt.

Art. 40¹⁾ Strassenzone

1 Die Strassenzone umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten innerhalb des Baugebietes.

2 Sie dient der Verkehrserschliessung des Baugebietes.

Art. 41¹⁾ Bahnzone

Die Bahnzone umfasst das Bahnbetriebsareal innerhalb des Baugebiets.

Art. 42¹⁾ Gewässerzone

Es gelten die Bestimmungen von Art. 50.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

3. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 43 Zone Erlen

- 1 Die Zone «Erlen» ist für die landwirtschaftliche Nutzung und den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau sowie die Kleintierhaltung bestimmt.
- 2 Gestattet sind nicht unterkellerte Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m², einem Vordach von 6 m² und maximaler Gesamthöhe ¹⁾ von 3 m. Der Grenzabstand beträgt 1.5 m. Für die Erstellung eines Gartenhäuschens muss die Grundstücksfläche mind. 300 m² betragen.
- 3 Detailvorschriften werden durch den Gemeinderat ¹⁾ erlassen.

Art. 44¹⁾ Landwirtschaftszone

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, insbesondere das Raumplanungsgesetz des Bundes und die Raumplanungsverordnung.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Für Wohnbauten gelten sinngemäss die Vorschriften der Wohnzone W2. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III ²⁾.
- 3 Für Ökonomiegebäude gelten gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone die für die entsprechenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände.
- 4 Silobauten sind möglichst unauffällig zu platzieren und in einem, der Umgebung angepassten Farbton zu halten.

Art. 45 Naturschutzzone kommunal und übergeordnet

- 1 Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.
- 2 Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Inventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 46 Flugplatzareal

- 1¹⁾ Das Flugplatzareal Schmerlat dient vorwiegend dem Flugsport. Der Halter des Flugplatzareals muss über eine der Luftfahrtverordnung entsprechende Bewilligung verfügen und es müssen die für den Betrieb erforderlichen Vereinbarungen zwischen dem Halter und den Grundeigentümern bestehen.
- 2¹⁾ Für das Gebiet des Flugplatzareals gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Jede Art von Überbauungen oder den Flugbetrieb störende Bepflanzungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die dem Flugbetrieb unmittelbar dienen. Für den Bau und Betrieb der Anlagen auf dem Flugplatzareal ist, soweit erforderlich, die Bundesgesetzgebung über die Luftfahrt anwendbar.
- 3 Für die Errichtung neuer Bauten oder Hindernisse in den an das Flugfeld angrenzenden Gebieten ist der Hindernisbegrenzungsplan Nr. 241.13 vom 30.11.1987 des Bundesamtes für Zivilluftfahrt massgebend.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

²⁾ Fassung gemäss Genehmigung des Regierungsrat vom 22. September 2020

Art. 47¹⁾ Strassenareal

Das Strassenareal umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten ausserhalb des Baugebiets.

Art. 48¹⁾ Bahnareal

Das Bahnareal umfasst das Bahnbetriebsareal ausserhalb des Baugebiets.

Art. 49¹⁾ Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone ist für den Materialabbau, die Aufbereitung des Materials für den Transport und die dadurch bedingten Einrichtungen und Anlagen bestimmt. Es sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Materialabbau zugelassen.

2 Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen auf Kosten der Bauherrschaft zurückzubauen. Die Auffüllung und Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Art. 50¹⁾ Gewässer

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

2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

3 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

4 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.

5 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 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.

6 Revitalisierungen sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen.

Art. 51¹⁾ Wald

Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

4. Überlagernde Zonen

Art. 52¹⁾ Ensembleschutzzone

Die Kernzone und die Vorstadtzonen gelten als Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH.

Art. 53¹⁾ Überlagernde Reservezone

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

Art. 54 Überlagernde Landschaftsschutzzone

1 Die überlagernde Landschaftsschutzzone¹⁾ dient der Erhaltung der Landschaft als Ganzes oder einzelner Landschaftsteile mit ihren entsprechenden charakteristischen Merkmalen sowie dem Bestand an Hochstammobstbäumen.

2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren sind nur gestattet, wenn sie

- a) dem Zweck der Landschaftsschutzzone nicht entgegenstehen;
- b) auf diesen Standort angewiesen sind;
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3 Neue Strassen und Wege sind zulässig, wenn sie

- a) für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind;
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.

4 Neue landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser und Aufforstungen sind nicht gestattet.

Art. 55¹⁾ Überlagernde Naturschutzzone (übergeordnet, kommunal)²⁾

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

2 In den überlagernden Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.

3 Die Grundnutzung ist unter Einhaltung der Schutzziele gewährleistet.

4 Die auf die jeweilige überlagernde Schutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Inventar nach kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 56 Archäologische Schutzzone³⁾

Die archäologischen Fundstellen umfassen jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind. Sie sind vor ihrer Veränderung oder Zerstörung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

Alle Bauvorhaben sowie Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind meldepflichtig. Sie sind dem Amt für Vorgeschichte frühzeitig anzuzeigen.

Art. 57¹⁾ Naturgefahrenzone

1 Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

²⁾ Hinweis und Information (kein grundeigentümerverbindlicher Inhalt)

³⁾ Hinweisvermerk in der Genehmigung des Regierungsrates vom 22. September 2020

2 Die Gefahrenzone «erhebliche Gefährdung» G1 (rot) 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 und Zweckänderungen sind nur möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.

3 Die Gefahrenzone «mittlere Gefährdung» G2 (blau) 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 ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

4 Die Gefahrenzonen «geringe Gefährdung» G3 (gelb) und «Restgefährdung» G4 (weiss-gelb) 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 kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).

Art. 58¹⁾ Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe

In den im Zonenplan gekennzeichneten, mit Lärm vorbelasteten Gebieten innerhalb der Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

5. Linienbezogene Festlegungen

Art. 59¹⁾ Gewässerabstandslinien

1 Die Gewässerabstandslinien definieren die Grenzen des Gewässerraumes.

2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung.

6. Objektbezogene Festlegungen

Art. 60¹⁾ Denkmalschutzobjekt übergeordnet und kommunal

1 Bestehende schützenswerte Bauten sind klassifiziert. Gebäude mit der Einstufung A (kantonal) und B (kommunal) sind im Zonenplan 1:2000 gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang 2 festgehalten. Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates und des Regierungsrates.

2 Sehr wertvolle Bauten (Einstufung A, von nationaler oder regionaler Bedeutung) und wertvolle Bauten (Einstufung B, von kommunaler Bedeutung) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden.

3 Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.

4 Bei Baugesuchen holt die Gemeinde eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

7. Orientierungsinhalte

Art. 61¹⁾ Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements. Die Darstellung der Grundwasserschutzzonen im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

8. Hinweise und Informationen

Art. 62¹⁾ Hecken, Feldgehölz

Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von § 19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt. Die Darstellung der Hecken und Feldgehölze im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 63 Vollzug

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bau- und Nutzungsordnung¹⁾ erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Art. 64¹⁾ Sanktionen

Die Übertretung der Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.

Art. 65 Inkrafttreten

Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit ihrem Inkrafttreten wird die Bauordnung vom 20. Juni 1995 mit den Änderungen vom 2. August 1999 aufgehoben.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. November 2000.

Öffentliche Auflage vom 16. Dezember 2000 bis 4. Januar 2001

Im Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin	Die Gemeindeschreiberin
A. Steinegger	S. Eppensteiner

Vom Regierungsrat genehmigt am 2. Mai 2001

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020

Anhang 1: Baubegriffe und Messweisen¹⁾

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]) vom 1. Dezember 1997 entnommen, soweit sie auf kommunaler Ebene Anwendung finden (Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Baubegriffe [kantonal]). Diesbezüglich gilt das übergeordnete Recht.

Zusätzlich enthält der Anhang aber auch kommunale Festlegungen. Zu deren Änderung bedarf es einer Änderung der BNO.

Die Baubegriffe und Messweisen sind hinsichtlich dieser Unterscheidung wie folgt gekennzeichnet:

[kantonal] = *Durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (kursiv)*

[kommunal] = Kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegungen

Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht. Die Definitionen (eingerahmt) und Skizzen sind rechtsverbindlich.

0. Typologien von Wohnhäusern [kommunal]

0.1 Einfamilienhaus [kommunal]

Ein Einfamilienhaus beinhaltet lediglich eine Wohneinheit.

0.2 Doppel Einfamilienhaus [kommunal]

Ein Doppel Einfamilienhaus beinhaltet zwei Wohneinheiten, welche je über einen eigenen Zugang von aussen verfügen und die durch eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende, tragende Mauer vollständig voneinander getrennt sind.

0.3 Zweifamilienhaus [kommunal]

Ein Zweifamilienhaus beinhaltet zwei Wohneinheiten, erfüllt aber nicht alle Kriterien eines Doppel Einfamilienhauses.

0.4 Mehrfamilienhaus [kommunal]

Ein Mehrfamilienhaus beinhaltet mehr als zwei Wohneinheiten.

¹⁾ Fassung vom 24. September 2019, durch den Regierungsrat genehmigt am 22. September 2020. Diese ersetzen die Baubegriffe und Messweisen der Fassung vom 24. November 2000, insbesondere deren Art. 7 bis 12.

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 Gelände- verlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

1.2 Hangneigung [kommunal]

Zur Ermittlung der Hangneigung ist die kürzeste Strecke zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt der Parzelle auf die Ebene massgeblich.

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]

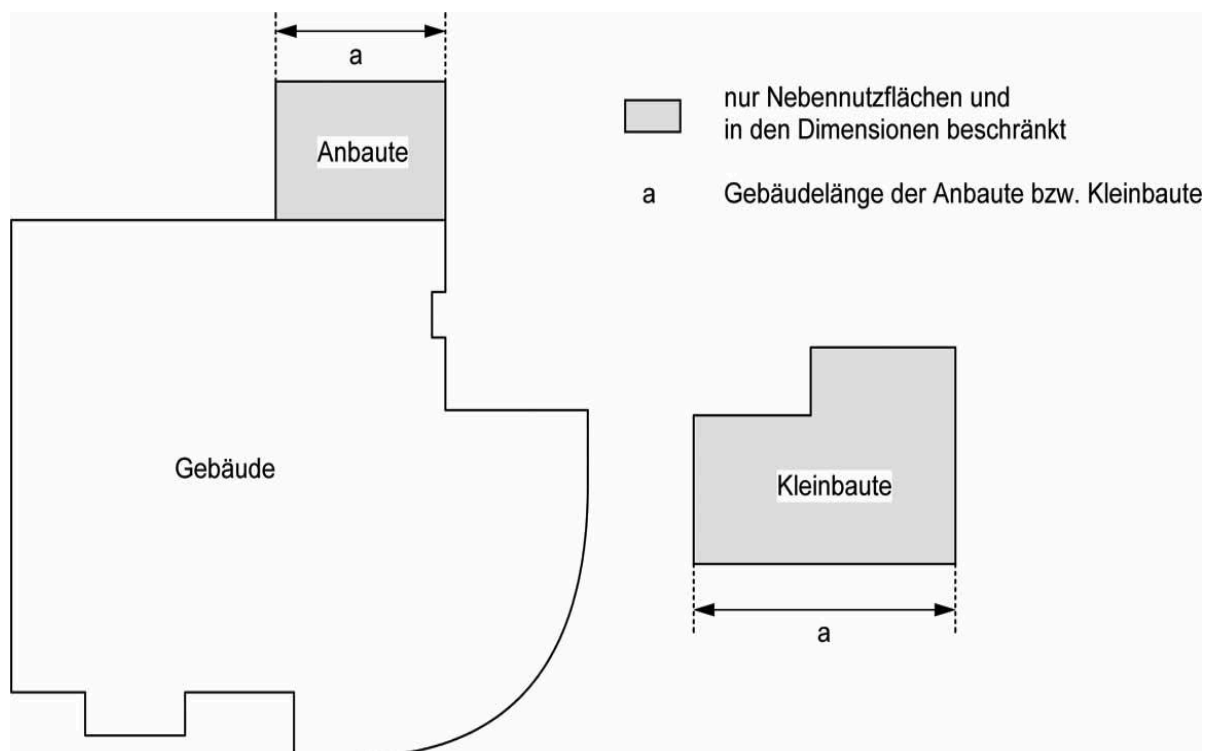
Als Hauptbauten gelten alle Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten, Anbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.

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.



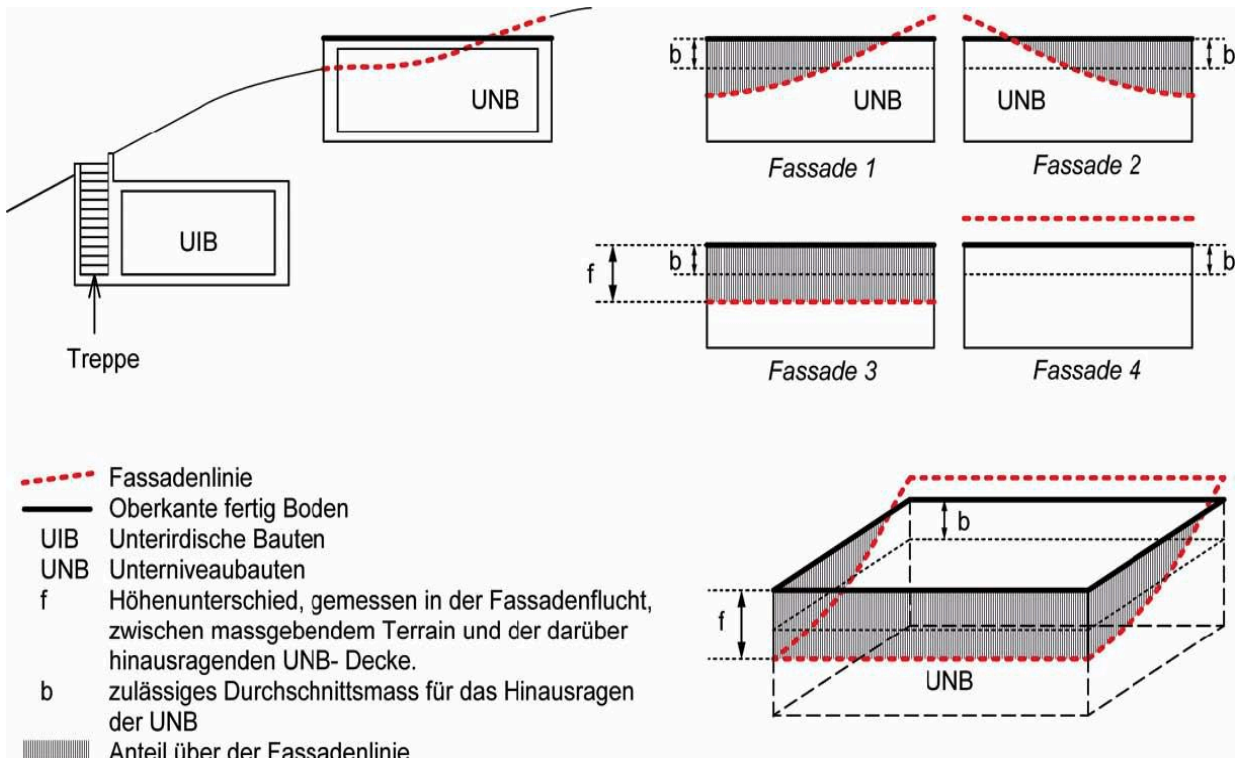
Skizze zu 2.1 Gebäude, 2.2 Kleinbauten und 2.3 Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

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 [kantonal]

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



Skizze zu 2.4 unterirdische Baute und 2.5 Unterniveaubaute

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

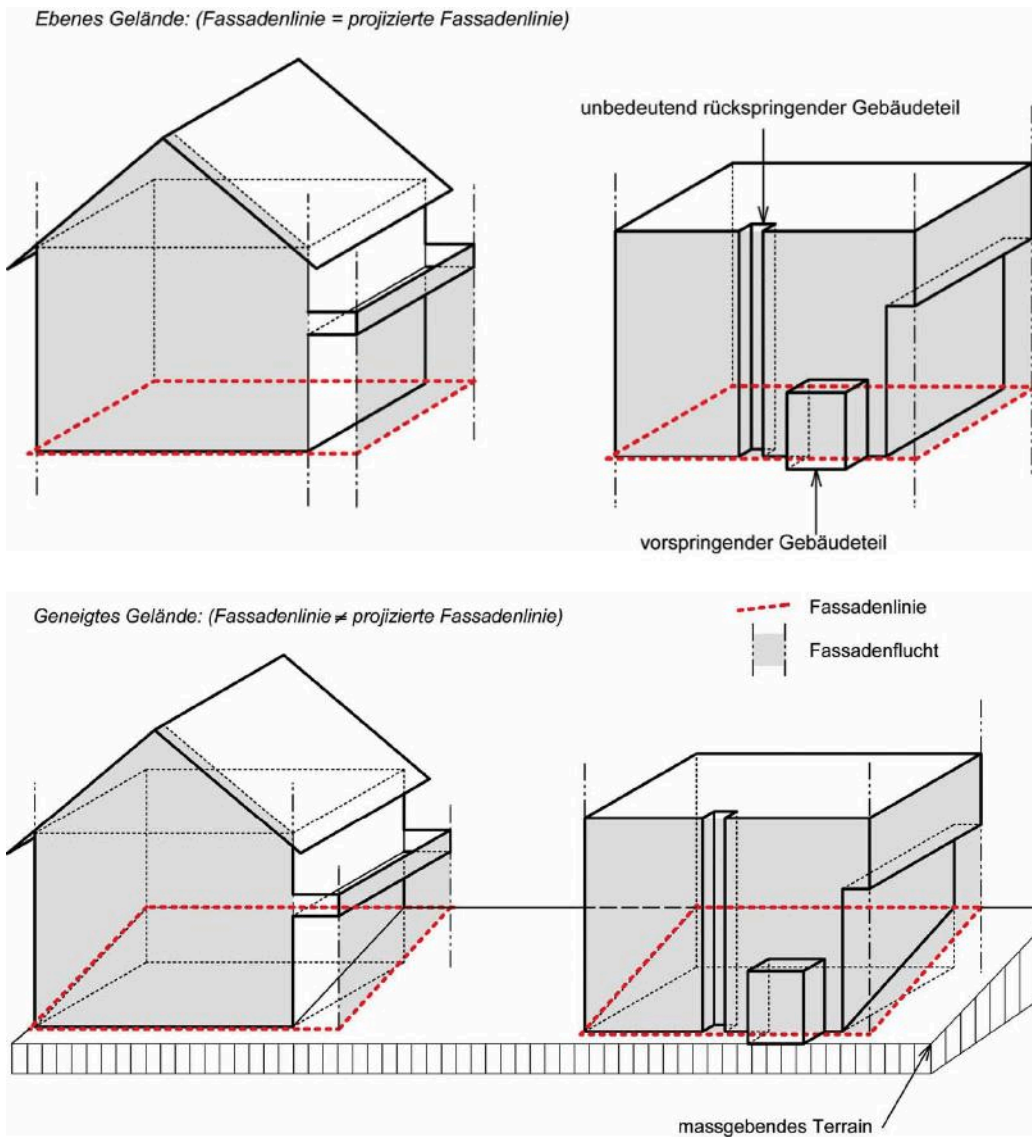
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie [kantonal]

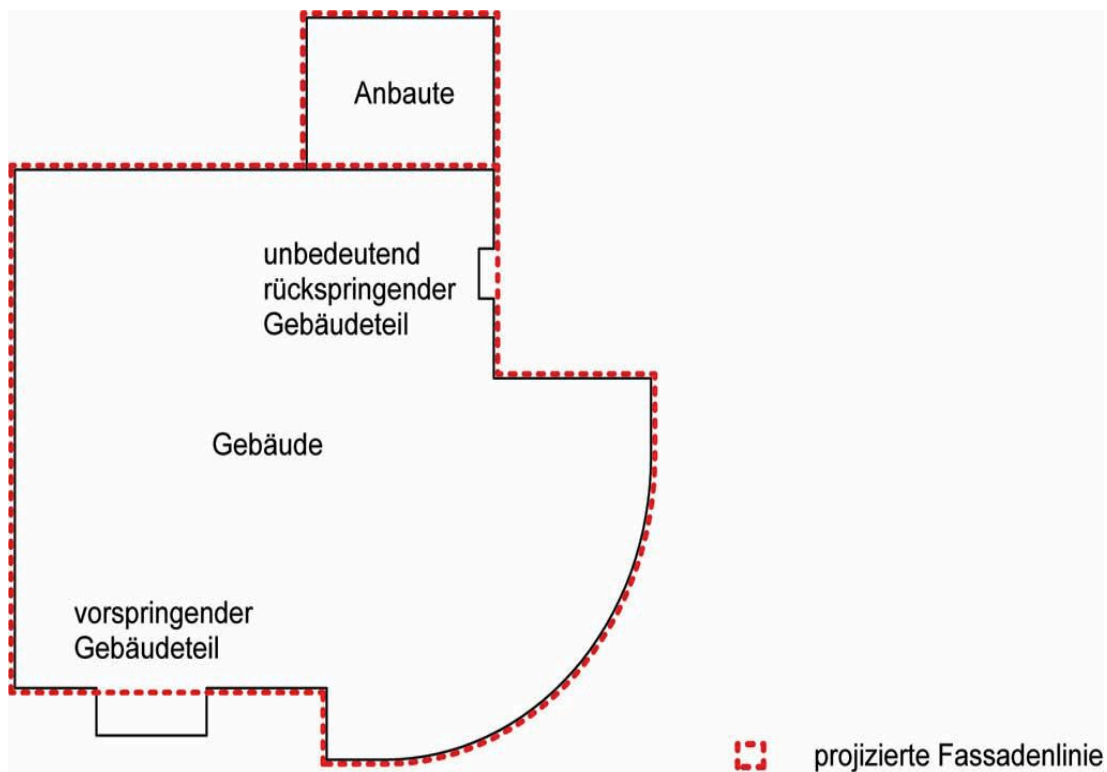
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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



Skizze zu 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



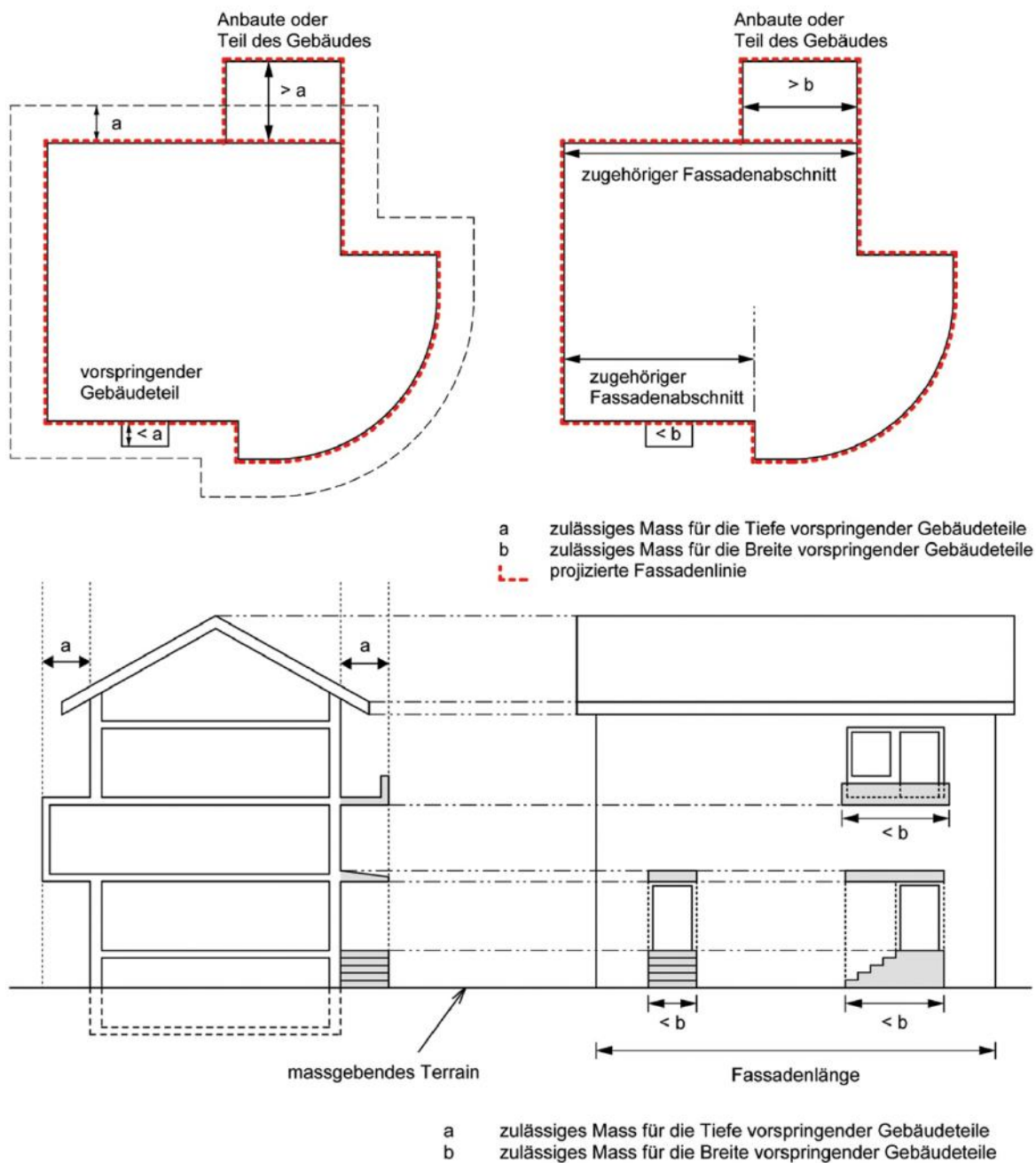
Skizze zu 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

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

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Skizze zu 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

4. Längenbegriffe, Längenmasse

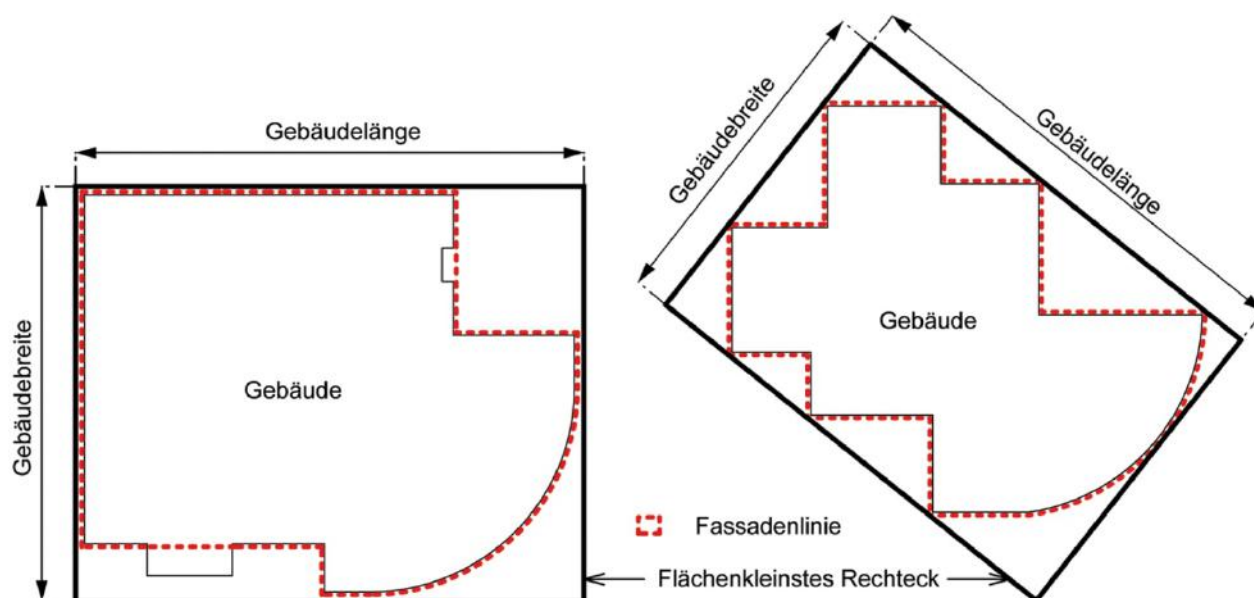
4.1 Gebäudelänge [kantonal und kommunal]

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

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

4.2 Gebäudebreite [kantonal]

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

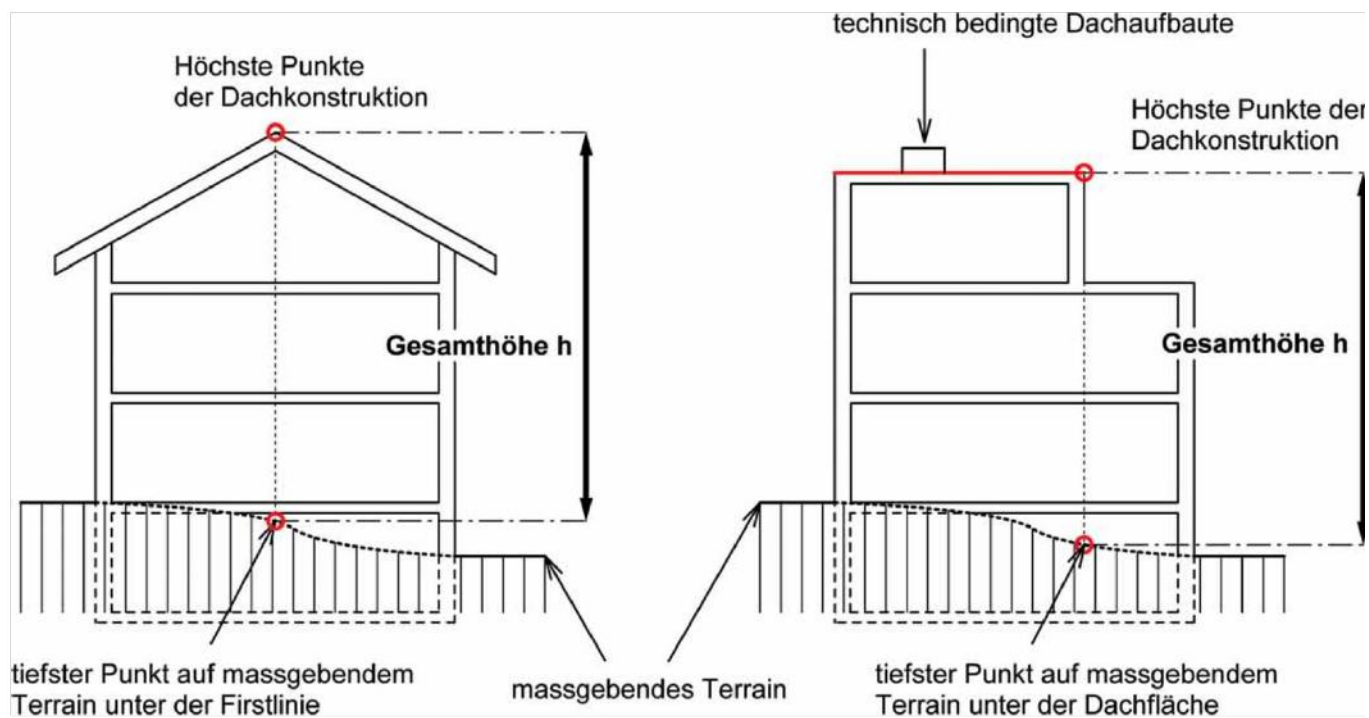


Skizze zu 4.1 Gebäudelänge und 4.2 Gebäudebreite

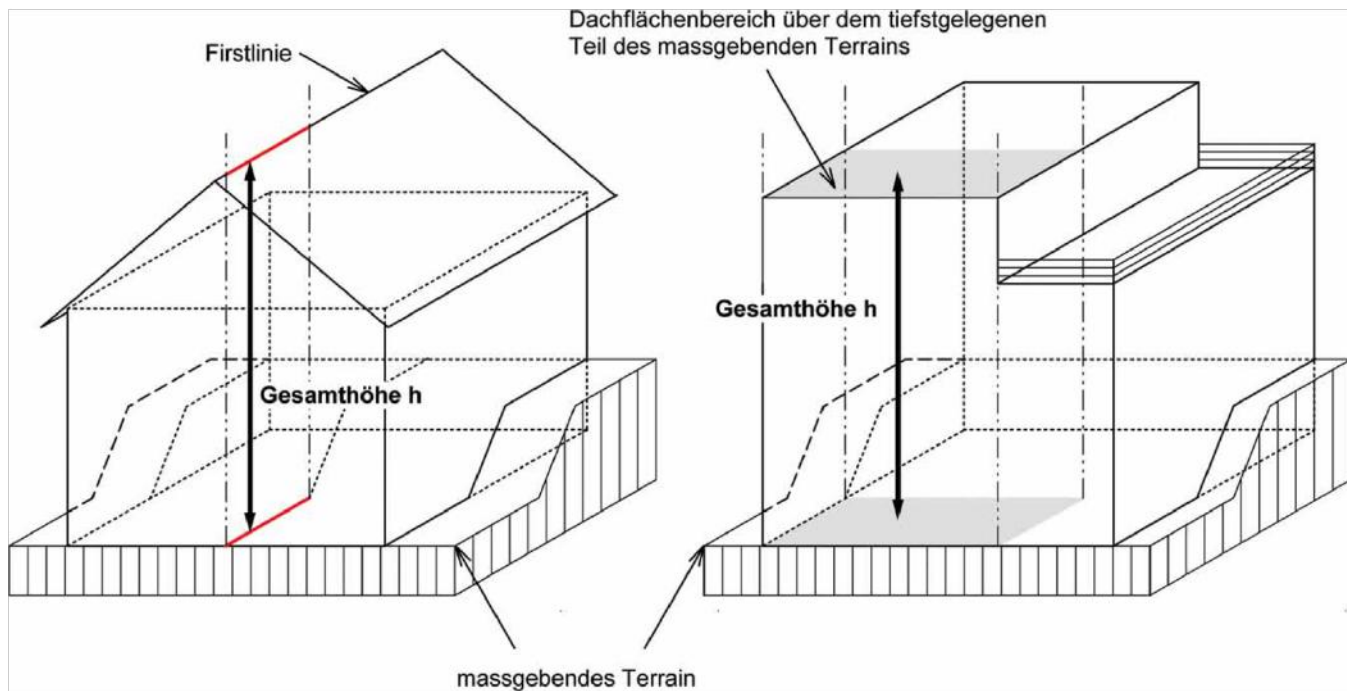
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

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



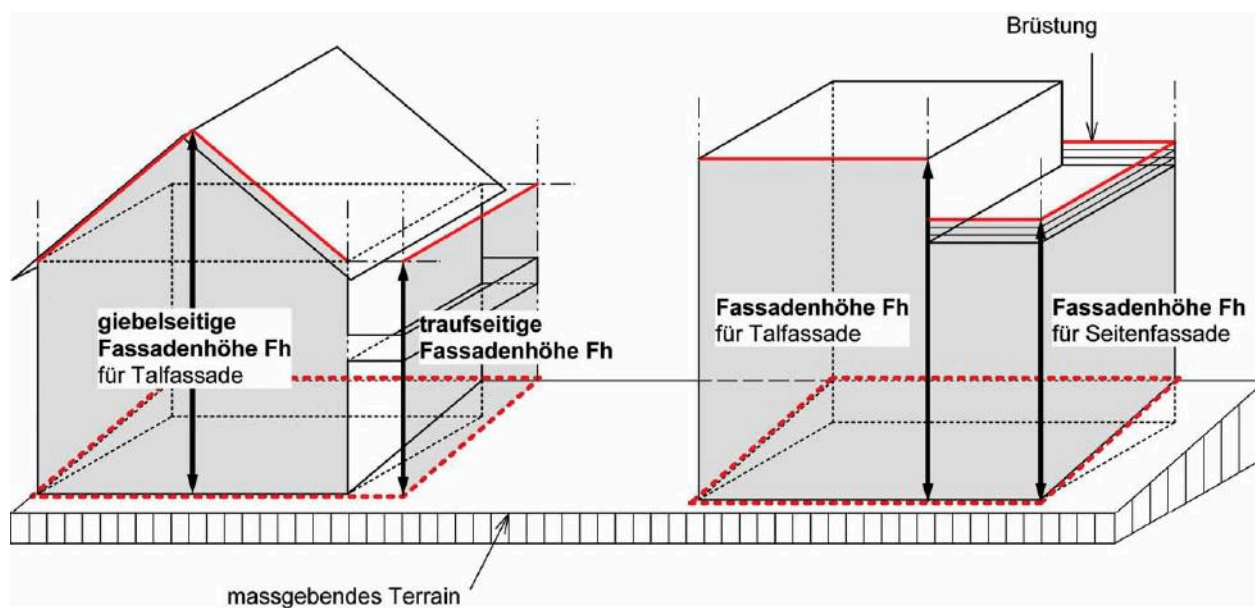
Skizze 1 zu 5.1 Gesamthöhe



Skizze 2 zu 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

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



Skizze zu 5.2 Fassadenhöhe

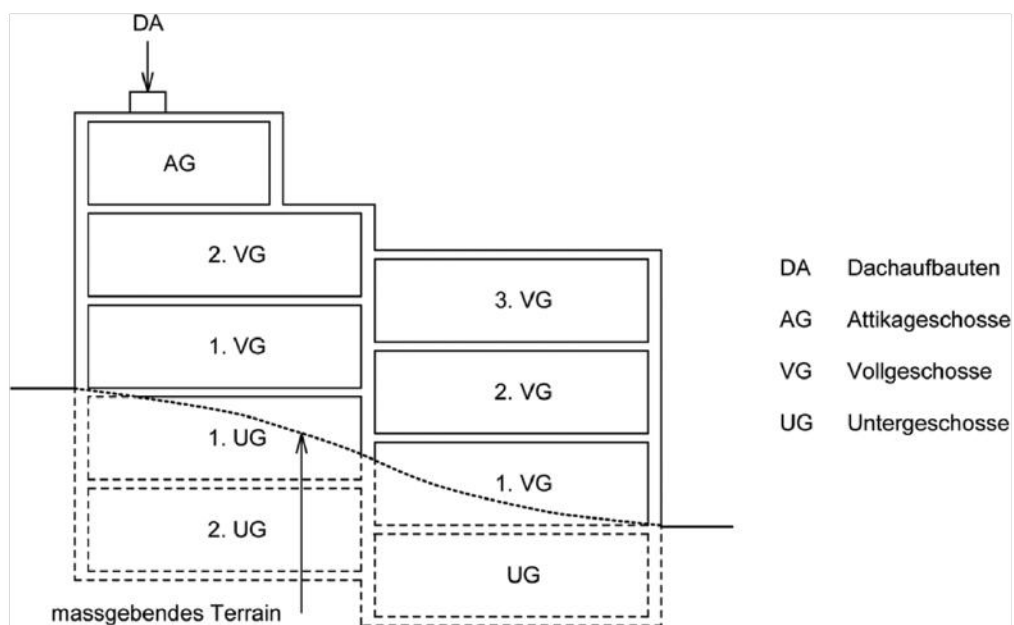
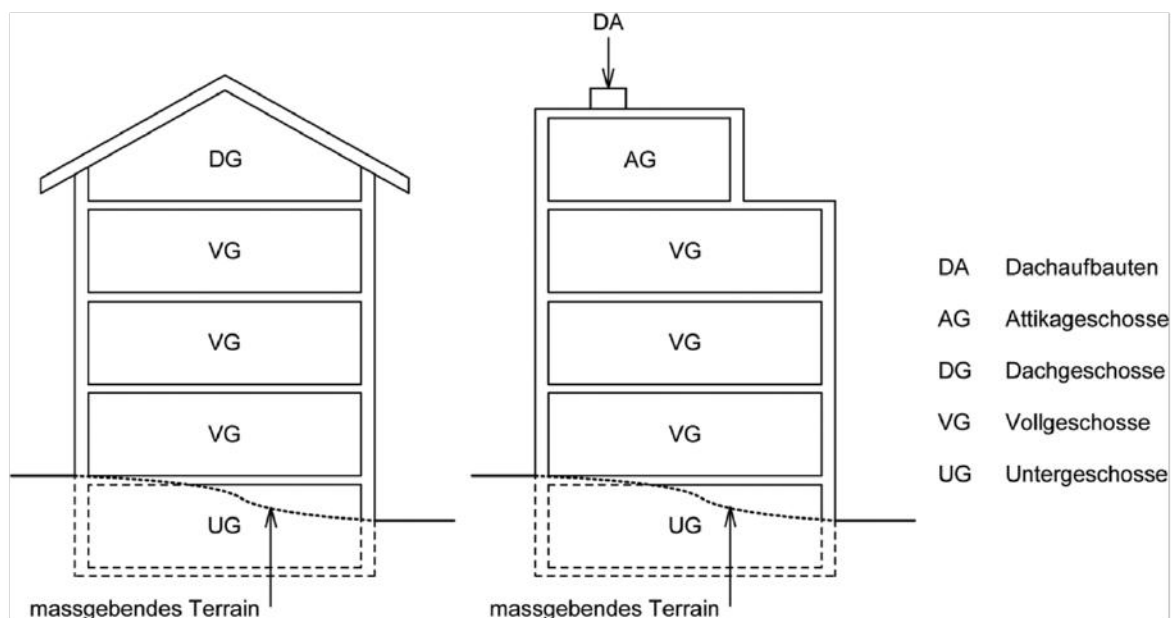
5.3 Kniestockhöhe [IVHB]

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

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse [kantonal]

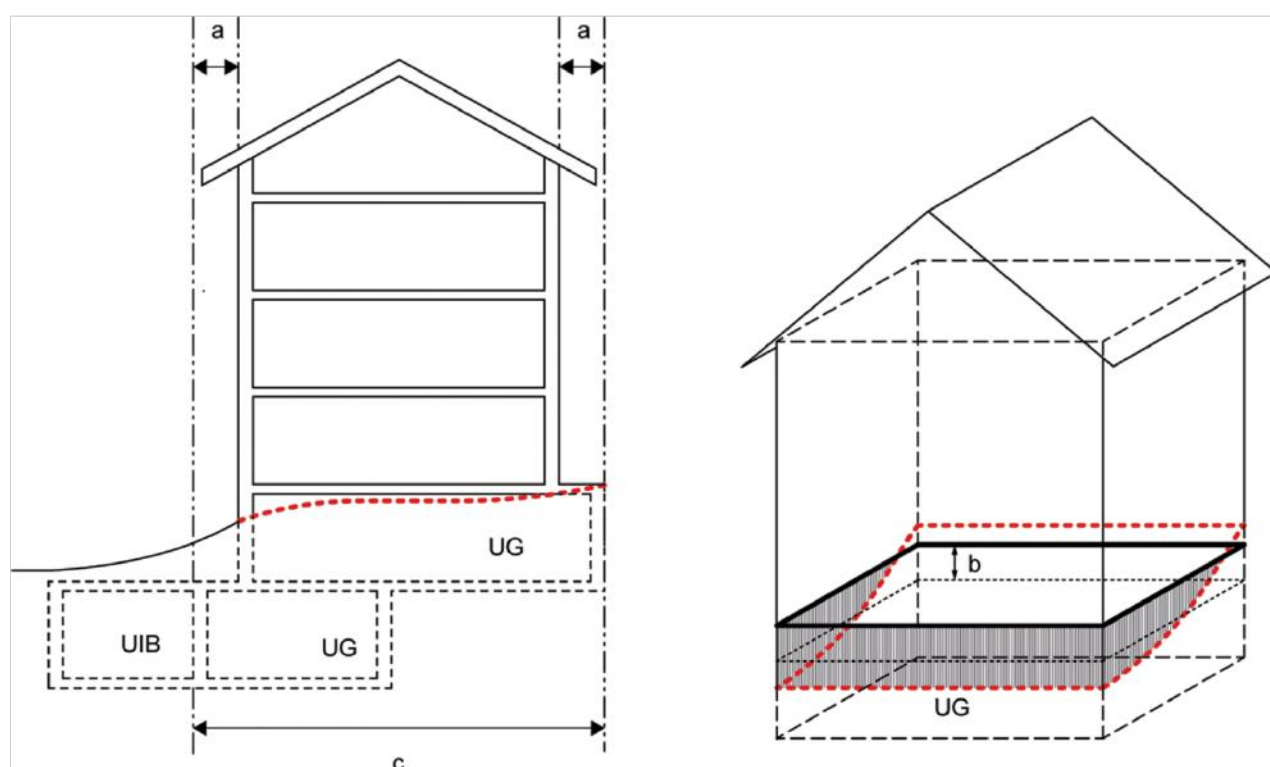
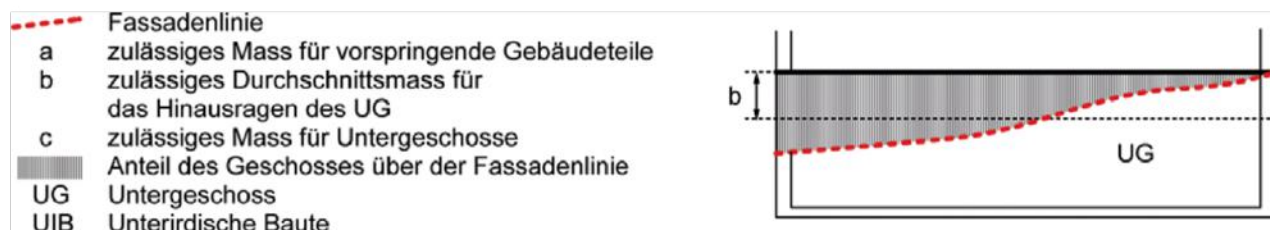
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Skizze zu 6.1 Geschosse und Geschossezahl

6.2 Untergeschosse [kantonal]

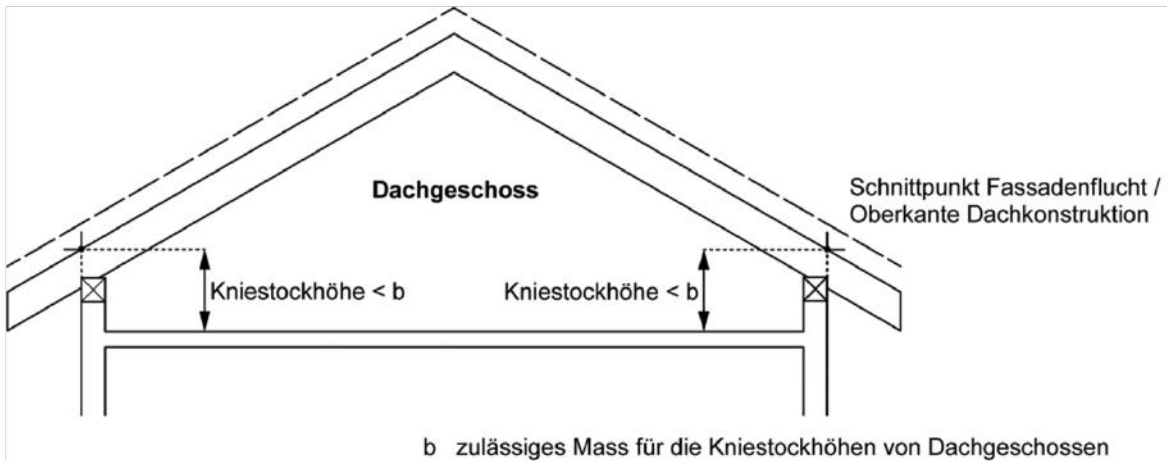
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.



Skizze zu 6.2 Unterschosse

6.3 Dachgeschosse [kantonal und kommunal]

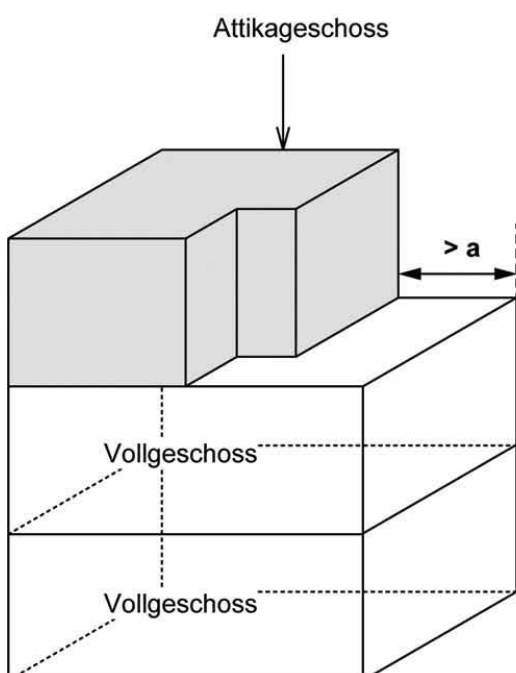
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.



Skizze zu 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschoss [kantonal und kommunal]

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei geneigtem Gelände talseitig, im ebenen Gelände auf einer Längsseite des Gebäudes um mindestens der ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.



a

Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses

Skizze zu 6.4 Attikageschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal und kommunal]

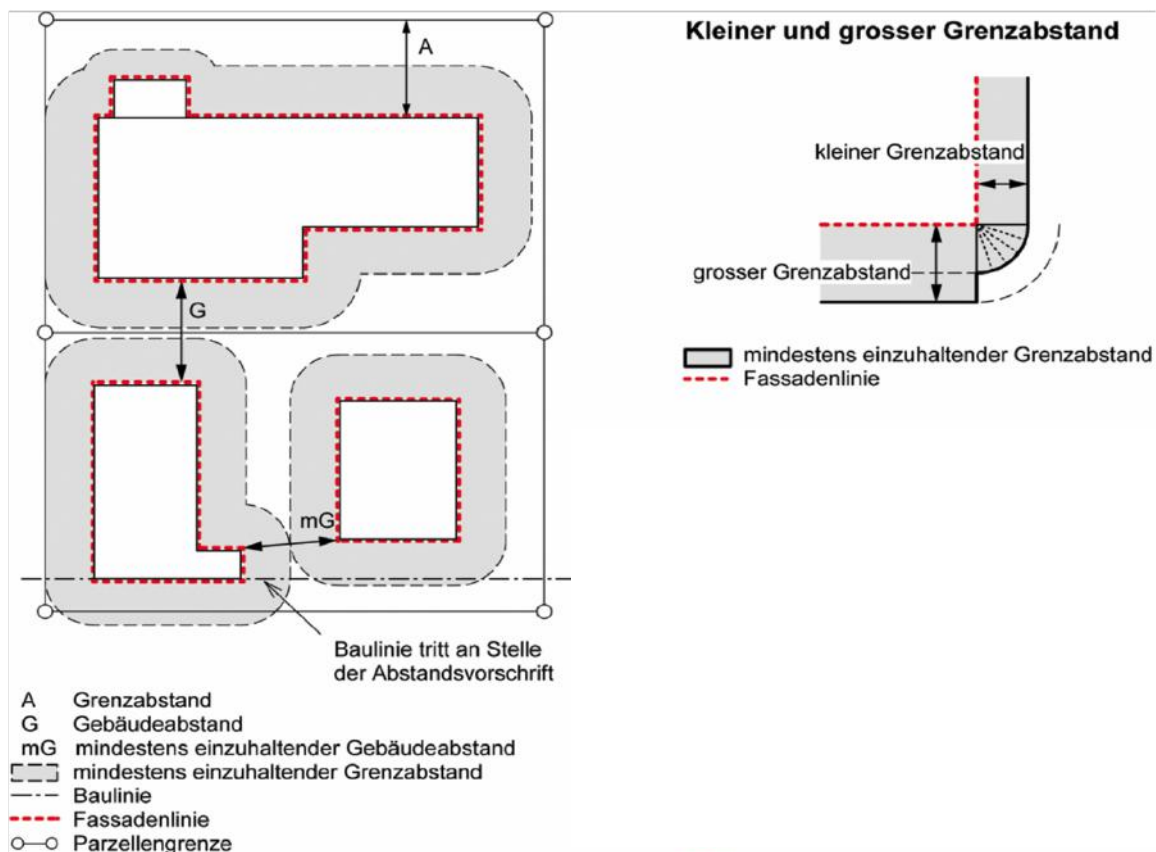
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.

Bei Altbauten sind durch Energiesparmassnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessungen zulässig.

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

Der für die einzelnen Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten projizierten Fassadenlinie einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt in diesen Fällen auf den übrigen Gebäudeseiten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassade auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden anzulegen. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.



Skizze zu 7.1 Grenzabstand sowie 71a Grosser und kleiner Grenzabstand

7.1b Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Misst die Gebäudelänge mehr als der in der für den Mehrlängenzuschlag in den zonenspezifischen Vorschriften angegebene Wert, ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m zu vergrössern.

7.1c Grenzabstand von An- und Kleinbauten [kommunal]

Für An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 2.50 m; massgebend ist der äusserste Bauteil.

7.1d Grenzabstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen [kommunal]

Falls von Bauten, Bauteilen und Anlagen, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen, keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen ausgehen, dürfen

- diese Bauten oder Bauteile bis 50 cm an die Grenze und
- Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge bis an die Grenze gestellt werden.

Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.

Für Erdsonden beträgt der minimale Grenzabstand 1.0 m.

7.1e Näherbaurecht und Grenzbaurecht [kommunal]

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer resp. Grundeigentümerinnen und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde als ein- oder gegenseitiges Näherbaurecht herabgesetzt werden. Dabei müssen die Brandschutzvorschriften eingehalten und, wo notwendig, die Zufahrt und der Zugang für die Feuerwehr und die Ambulanz gewährleistet werden. Für eine solche Vereinbarung kann der Gemeinderat eine Eintragung im Grundbuch verlangen.

Bezüglich Grenzbaurecht gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

7.2 Gebäudeabstand [kantonal]

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

Der minimal einzuhaltende Gebäudeabstand 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.¹⁾

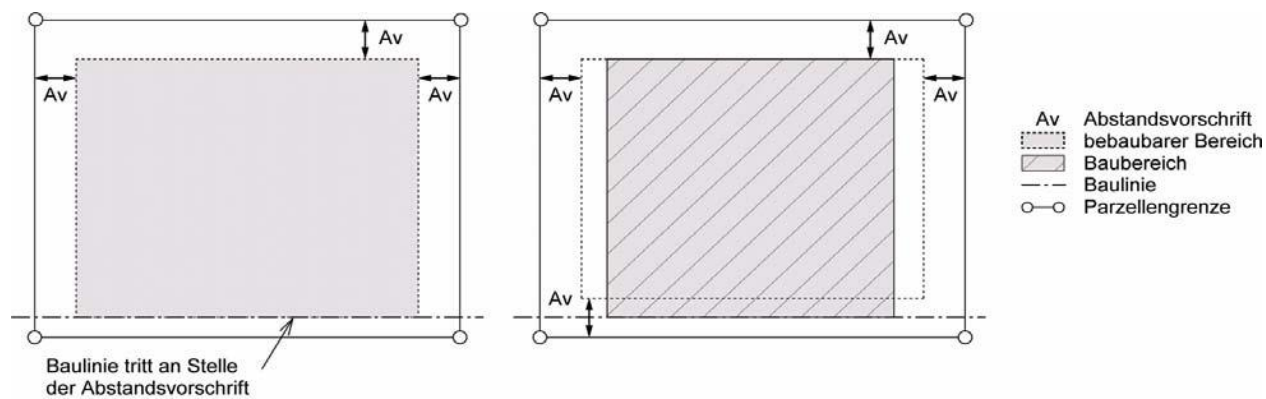
7.3 Baulinien [kantonal]

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

¹⁾ Fassung gemäss Genehmigung des Regierungsrates vom 22. September 2020

7.4 Baubereich [kantonal]

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



Skizze zur 7.3 Baulinie und 7.4 Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal]

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.1a Ausnützungsziffer, Ausnützungstransfer [kommunal] (Skizze siehe nächste Seite)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Ein teilweise überbautes Grundstück darf nur so weit baulich ausgenützt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Mit Ausnahme von Dachgeschossen sind bei Geschossen oder Geschossteilen mit einer Höhe ab 4.5 m bei der Berechnung der AZ die Bruttogeschossflächen des Luftraumes anzurechnen, wie wenn Geschosse von bis zu 4.5 m Höhe gebaut worden wären.

Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann ein Ausnützungstransfer auch im gesamten betroffenen Gebiet bewilligt werden, falls dadurch die Quartierstrukturen verbessert werden können. Die entsprechenden Ausnützungsbeschränkungen resp. -erhöhungen sind im Grundbuch einzutragen.

8.1b Anrechenbare Bruttogeschossfläche [kommunal] (Skizze siehe nächste Seite)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten, dem Gewerbe und der Freizeit dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände ohne die Wandquerschnitte der Aussenwände.

Nicht angerechnet werden:

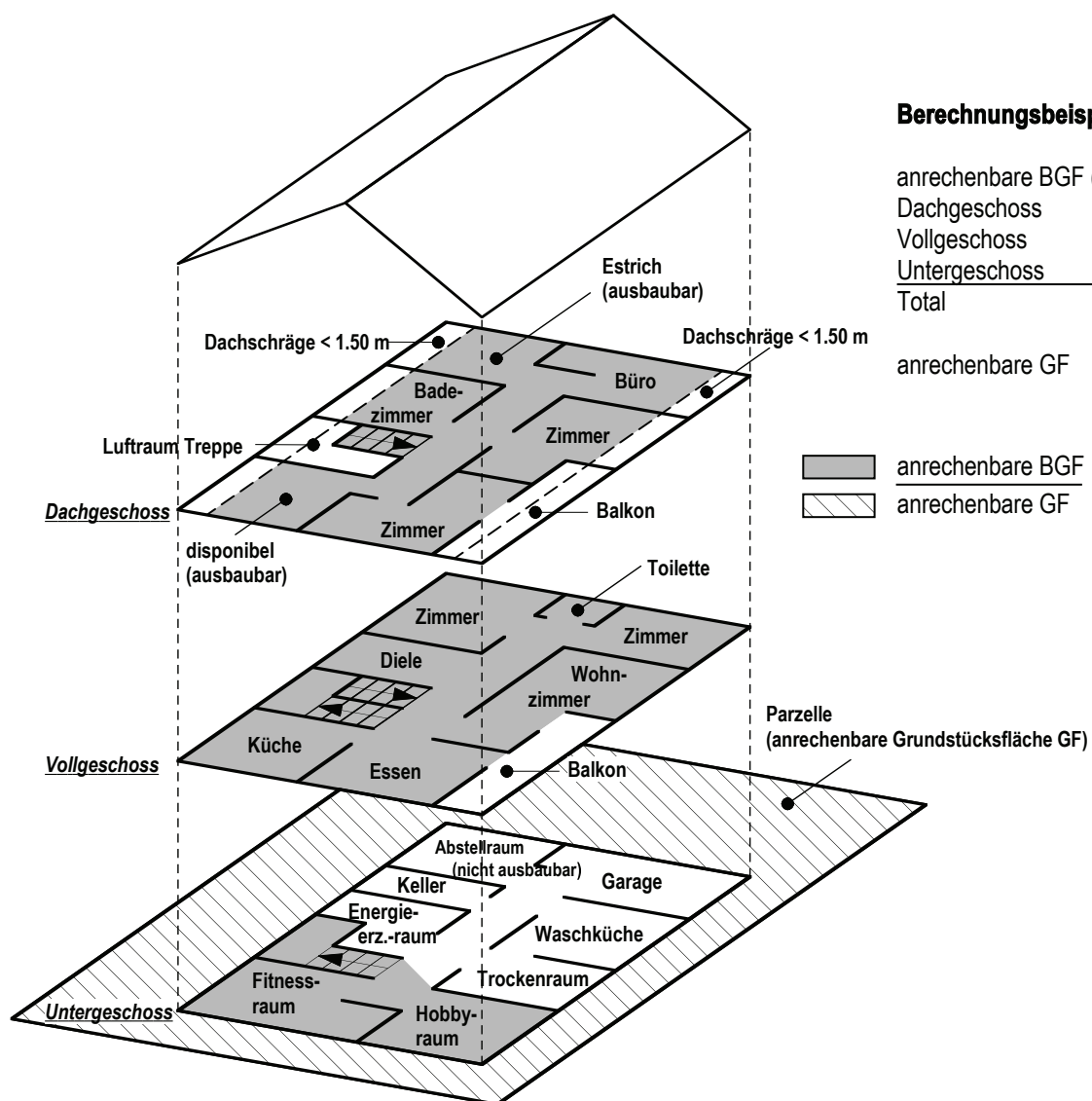
- a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
- b) Flächen unter Dachschrägen mit weniger als 1.5 m lichte Höhe,
- c) unbelichtete Abstellräume bis zu einer Fläche von 8 m² innerhalb der Wohnungen,
- d) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
- e) Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
- f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
- g) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen u. dgl.,
- h) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- i) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen,
- k) Wintergärten, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.

Berechnungsbeispiel:

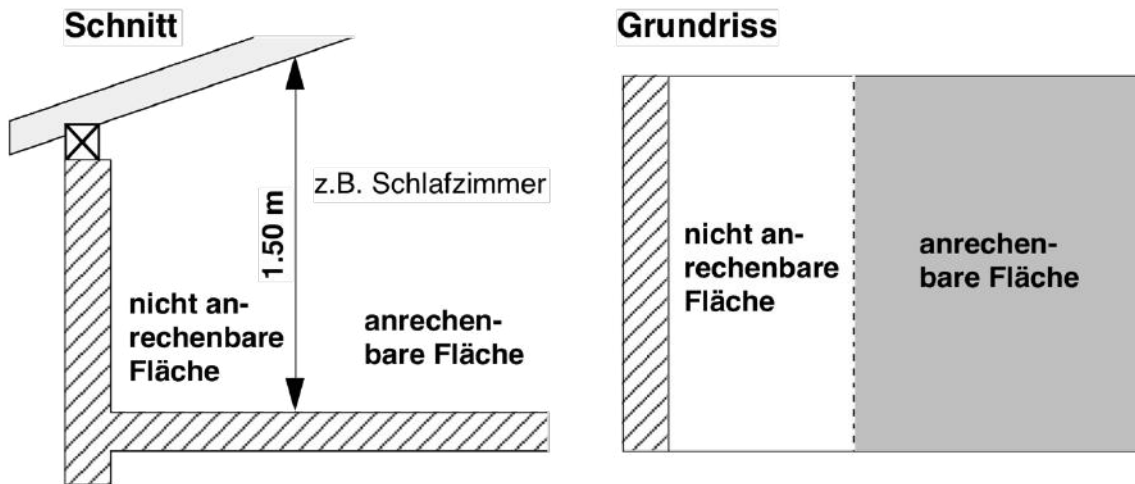
anrechenbare BGF (ohne Aussenwände):

Dachgeschoss 70 m²Vollgeschoss 100 m²Untergeschoss 30 m²Total 200 m²anrechenbare GF 500 m²

$$\frac{\text{anrechenbare BGF}}{\text{anrechenbare GF}} = \frac{200 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2} = 0.4$$



Skizze zu 8.1.a Ausnutzungsziffer und 8.1.b Anrechenbare Bruttogeschossfläche



Nicht angerechnet werden Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m.

Skizze zu 8.1c, lit. b) Nicht anrechenbare Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m

9. Immissionsmasse [kommunal]

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus der Wohnnutzung entstehen.

Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

10. Definitionen aus der SIA-Norm 416, die in diesem Anhang Verwendung finden

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF
- und Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche

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.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Anhang 2: Inventarliste der schützenswerten Bauten

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

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
	2408, 2409	Brunnen	A
	2409	Brunnen	B
	2414	Brunnen	A
	1964	Brunnen	B
	2419	Brunnen	B
	2403	Brunnen	B
	2887	Brunnen	B
	3444	Brunnen	B
	2419	Brunnen	B
	2148	Kleinbau	B
1	2895	öffentlicher Bau	A
3	2115	Wohnhaus	B
4	2116	Wohnhaus	B
5	2117	Wohnhaus	B
6	2118	Wohnhaus	B
7	2119	Wohnhaus	B
8	2120	Wohnhaus	A
9	2122	Wohnhaus	B
10	2123	Wohnhaus	B
12	2125	Vielzweckbau	B
13	2126	Wohnhaus	B
14	2095	Doppelwohnhaus	B
15, 16	2096, 2162	bäuerliches Wohnhaus	B
16	2162	Garage/Remise	B
17	2094	Wohnhaus	B
19	2092	Wohnhaus	B
20	2091	Wohnhaus	B
22	3199	Wohnhaus	B
22A	2089	Wohnhaus	B
24	2074	Atelier	B
26	2076	Wohnhaus	B
27	2078	Wohnhaus	A
28	2077	Stallscheune	A
29	2072	Wohnhaus	A
30	2068	Wohnhaus	A
31	2070	Wohnhaus	A
32	2069	Wohnhaus	A
33,33A	2066	Wohnhaus	B
35	2061	Wohnhaus	B
37	2080	Wohnhaus	A
38	2081	Wohnhaus	A

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
39	2082	Wohnhaus	B
41	2084	Wohnhaus	B
42	2085	Wohnhaus	B
43	2086	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
44	2087	Wohnhaus	A
45	2099	Wohnhaus	A
48	2875	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
49	2103	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
50	2104	Wohnhaus	B
51	2105	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
52	2106	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
54	2108	Wohnhaus	B
55	2110	Wohnhaus	A
55A	3126	Wohnhaus	A
56	2137	Turm	A
57	2020	Wohn- und Gasthaus	A
58	2021	Wohnhaus	B
59	2038	Wohnhaus	A
60	2039	Wohnhaus	A
61	2040	Wohnhaus	A
63	2042	Wohn- und Geschäftshaus	B
65	2044	Wohnhaus	B
66	2045	Wohnhaus	B
67	2046	Wohnhaus	B
68	2047	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
69	2048	Gastwirtschaft (Restaurant / Café / Tea Room etc.)	A
70	2049	Wohnhaus	B
72	2051	Wohnhaus	B
73	2052	Wohnhaus	B
75	2054	Wohnhaus	B
76	2055	ehem. Vielzweckbau	B
77	2056	Wohnhaus	B
78	2057	Wohnhaus	B
79	2058	Wohnhaus	A
80	2059	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
81	1986	Wohnhaus	B
82	1987	Wohnhaus	B
83	1988	Wohnhaus	A
84	1989	Schulhaus	A
85	1990	Sakralgebäude	A
86	2036	Wohnhaus	A
88, 88A	2034	Ökonomiebau	B
89, 89A	2033	Scheune	B
90	2032	Wohnhaus	B
91	2031	Wohnhaus	A
92	2030	Wohnhaus	A
93	2029	Wohnhaus	A

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
94	2028	Wohnhaus	A
95	2027	Wohnhaus	A
96	2026	Wohnhaus	B
97	2025	Wohnhaus	B
98	2024	Wohnhaus	B
99	2016	Wohnhaus	A
102	2015	Wohnhaus	B
103	2012	Wohnhaus	B
104	2011	Museum	A
105	2007	Museum	A
106	2010	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A
107, 108B	2003	Museum	A
108	2002	Wohnhaus	A
108C	2006	Museum	A
109	2407	Museum	A
110	2001	Wohnhaus	B
111	2000	Wohnhaus	B
115	1997	Wohnhaus	B
116	1996	Wohnhaus	A
117, 117A	1995	Wohnhaus	B
118, 118A	1994	Wohnhaus	A
119, 119A	1993	Wohnhaus	A
120	1983	Schulhaus/Kindergarten	A
121	1982	Wohnhaus	A
122	1981	Wohnhaus mit Ökonomie	A
124	1979	Wohnhaus	A
125	1968	Wohnhaus	B
128	1970	Wohnhaus	B
130	1973	ehem. Vielzweckbau	A
131	1974	ehem. Vielzweckbau	B
132	1975	Wohnhaus	B
133	1976	Wohnhaus	B
134	1977	Gastwirtschaft	B
135	1965	Ehem. Feuerwehrmagazin	B
136, 136A	469	Wohnhaus	B
139	1717	Vielzweckbau	A
140	1718	Wohnhaus	B
141	1719	Vielzweckbau	B
145	2184	Wohnhaus	B
146	1728	Vielzweckbau	A
161	2141	öffentlicher Bau	A
167	1917	Wohnhaus	B
176	1757	Wohnhaus	B
179	1759	Wohnhaus	B
181	1875	Geschäftshaus	B
181A	1875	Wohnhaus	B
181B	1875	Geschäftshaus	B

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
182	1874	ehem. Vielzweckbau	B
187	1889	Wohnhaus	B
189	2062	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
190	2063	Geschäftshaus	B
191	2064	Geschäftshaus	B
193	1895	Wohnhaus	B
195	1897	Wohnhaus	B
198	1904	Wohnhaus	B
201	1915	Wohnhaus	B
202	1914	Vielzweckbau	B
207	1767	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B
208	1770	Wohnhaus	B
217	1928	Wohnhaus	B
219	1695	Sakralgebäude	A
219A, 220	1695, 1696	Scheune	B
221	1937	Wohnhaus	B
222	1936	Wohnhaus	B
223	1935	Vielzweckbau	A
229	1813	Werkstätte	A
230, 231	1806, 1807	Wohnhaus	B
235	1828	Wohnhaus	B
238, 238A	1803	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B
239	1802	Wohnhaus	B
240	1800	Wohnhaus	A
243	2930	Fabrik	B
246	2885	öffentlicher Bau	A
247	2019	Wohn- und Geschäftshaus	B
253, 253A	1948	öffentlicher Bau	B
253B	1948	öffentlicher Bau	B
262	1534	Wohnhaus	B
270D	2149	Waldhütte	B
278	2893	Wohnhaus	B
279	1143	Schopf	B
300	1225	Wohnhaus	B
303	1730	Ökonomiebau	B
311	1938	Wohnhaus	B
312	1693	Wohnhaus	B
328	882	Kleinbau	B
336	891	Wohnhaus	B
403	2695	Sakralgebäude	A
410	2171	Reservoir	B
660	3152	Wohnhaus	B
736	1799	Wohnhaus	B



NOTIZEN