



Gemeinde Lohn SH

Bauordnung 2000

Teilrevision 2007

Vorlage Gemeindeversammlung vom 2. Juni 2008

Bürgin Winzeler Partner AG

Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22
CH-8200 Schaffhausen
Telefon: 052 633 06 66
Fax: 052 633 06 67
E-Mail: info@bwpag.ch

Bürgin Eggli Partner AG
Bürgin Winzeler Partner AG
Bernhard Bürgin Verwaltungen



BAUORDNUNG FÜR DIE GEMEINDE 8235 LOHN SH

Die Gemeinde Lohn erlässt aufgrund des

- Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22.6.1979
- Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7.10.1983
- Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24.1.1991
- Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1.12.1997
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27.6.1911
- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18.2.1980
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968

die folgende Bauordnung.

Ihr Ziel ist

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
I Rechtsgrundlagen	4
II Geltungsbereich	4
III Zuständigkeit	5
IV Rechtsschutz	5
B ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	6
I Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes	6
II Schutz der Gesundheit und Umwelt	7
III Stellung der Bauten	7
IV Baudichte und Höhenvorschriften	9
V Abstellplätze und Kinderspielplätze	10
C NUTZUNGSORDNUNG	11
I Nutzungszonen	11
II Nutzungsmasse	11
III Nutzungszonen (Beschrieb / Vorschriften)	12
D DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG	16
I Baulinienpläne, Quartierpläne und Landumlegungen	16
E BAULANDERSCHLIESSUNG	16
I Allgemeines	16
Beitragspflicht	16
F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	17
I Baubewilligung	17
II Baukontrollen	17
III Vollzug	18
IV In-Kraft-Treten	18

ANHANG

Technische Erläuterungen / Skizzen

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I Rechtsgrundlagen

Art. 1

Rechtsquellen

- 1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Lohn aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.
- 2 Die Gemeinde Lohn erlässt folgende Vorschriften:
 - a) die Bauordnung (BauO) mit dem Zonenplan (ZP)
 - b) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes (BauG)
 - c) übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes
 - d) Allgemeine Beitrags- und Gebührenordnung
 - e) Kanalisationsreglement

Art. 2

Bedingungen und Auflagen

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

II Geltungsbereich

Art. 3

Grundsatz

Die Bauordnung findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4

Bauten nach altem Recht

Altrechtliche Bauten werden im Sinn des BauG Art. 48 – 53 behandelt.

Art. 5

Ausnahmebewilligungen

Gesuche um Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 57 BauG sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Bauinspektorat weiter.

III Zuständigkeit

Art. 6

Zuständige Behörde

- 1 Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind.
- 2 Alle Baugesuche sind mit den Unterlagen gemäss Art. 58 BauG beim Baureferat oder beim Gemeinderat einzureichen.
- 3 Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.

IV Rechtsschutz

Art. 7

Rechtsbelehrung und Auskunft

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

Art. 8

Rechtsmittel

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

B ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes

Art. 9

Grundsatz

- 1 In sämtlichen Zonen sind alle Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Falls dies die Erhaltung des Ortsbildes erfordert, müssen schutzwürdige Bauten in der Regel in denselben Ausmassen wieder aufgebaut werden, auch wenn dadurch die Masse der Regelbauweise nicht eingehalten werden.
- 3 Wenn nicht triftige Gründe und sorgfältig abgewogene bauliche Untersuchungen dagegen sprechen, dürfen denkmalpflegerisch erhaltenswerte Bauten nicht abgebrochen werden.

Art. 10

Erhöhte Anforderungen

- 1 Bestehende, schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten.
- 2 Die Kernzone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.02.1968 (NHG).
- 3 In der Kernzone sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

Art. 11

Bestimmungen über wertvolle Bauten

- 1 Änderungen des Inventars über sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle (Einstufung B) Bauten bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates.
- 2 Sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle (Einstufung B) Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bei Baugesuchen muss die kantonale Denkmalpflege beigezogen werden.

Art. 12

Unterhalt

- 1 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Ihre Wirkung auf das Dorfbild soll immer positiv sein.
- 2 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 13**Terrainveränderungen**

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen, dem Gewässerschutzgesetz und den Bestimmungen über den Bodenschutz genügen.

Art. 14***siehe Skizze im Anhang*****Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind bis zu einem Ausmass von 1/10 der effektiven Dachfläche gestattet. Bei Dachaufbauten wird nur die senkrecht in Erscheinung tretende Frontfläche berechnet. Die Breite einer Dachaufbaute darf 3.0 m nicht überschreiten. Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 15**Aussenantennen, Sonnenkollektoren**

Technische Einrichtungen wie Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen sind zulässig, wenn dadurch für das Objekt als Ganzes immer noch eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind erwünscht.

Für Gebäudegruppen kann der Gemeinderat Gemeinschaftsanlagen vorschreiben.

II Schutz der Gesundheit und Umwelt**Art. 16*****siehe Tabelle Nutzungsmasse, Art 25.*****Lärmschutz**

- 1 Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986 werden den einzelnen Zonen gemäss Zonenordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

III Stellung der Bauten**Art. 17*****siehe Skizze im Anhang*****Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge**

- 1 Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.
- 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Gebäudefluchten zweier Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben nach altem Recht erstellte Bauten. Im Quartierplanverfahren können die Gebäudeabstände bis auf den massgebenden Brandschutzabstand reduziert werden.
- 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
- 4 Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 19 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.
- 5 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden, wobei für Hauptbauten der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten ist.

- 6 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 2 nicht eingehalten werden.
- 7 Steht eine Baute an der Grenze, so hat der Nachbar das Recht, an die seinem Grundstück zugewandte Seite im gleichen Ausmass anzubauen. Neue Bauten an die Grenze sind nur mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn und Bewilligung des Gemeinderates zulässig.
- 8 Für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um höchstens 50 cm überragen, gilt der baugesetzliche Mindestabstand. Dieser kann mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates reduziert werden.
- 9 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der rechtwinkligen Projektion auf eine Gerade in der Hauptrichtung der Fassade. Anbauten gemäss Art. 19 werden nicht angerechnet.
- 10 Ist die Projektion eines Gebäudes senkrecht auf die Grenze länger als 15.0 m, so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber dieser Grenze, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um einen Drittel der Mehrlänge bis auf höchstens 10.0 m, wobei die Anbauten nur zur Hälfte mitberechnet werden.

Art. 18**Vorspringende Gebäudeteile**

- 1 Dachvorsprünge dürfen bis zu 1.2 m in die Grenzabstände gemäss BauO hineinragen.
- 2 Erker, offene Balkone und Vortreppen dürfen bis 1.5 m in die Grenzabstände gemäss BauO hineinragen. Erker dürfen dabei nicht breiter als 1/5 und offene Balkone nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein. Bei Baulinien ist Art. 16 BauG massgebend.
- 3 Der baugesetzliche Mindestabstand von 2.5 m ist in allen Fällen einzuhalten.

Art. 19**An- und Nebenbauten**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf den baugesetzlichen Mindestabstand gemäss Art. 32 BauG reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m², die Traufhöhe höchstens 3.5 m, die Firsthöhe höchstens 5.0 m ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbe Zwecke verwendbaren Räume enthalten sind. Flachdachbauten sind zulässig und dürfen nicht höher als 3.5 m sein. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.

IV Baudichte und Höhenvorschriften

Art. 20 *siehe Skizze im Anhang*

Baudichte (Ausnützungsziffer)

- 1 Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.
- 2 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.
- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen.
Hiervon werden nicht angerechnet:
 - a) Die Wandquerschnitte der Aussenwände
 - b) Keller- und Dachräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen
 - c) Dachschrägen in verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m
 - d) unbelichtete Abstellräume bis max. 5.0 m² innerhalb der Wohnungen
 - e) Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.
 - f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.
 - g) Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern
 - h) den Bewohnern, Angestellten und Besuchern, d.h. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.
 - i) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - k) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen
 - l) Wintergärten bis zu einer Fläche von 12.0 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können
- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone. Hiervon werden nicht angerechnet:
 - a) beitragspflichtige Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, soweit sie bestehen oder das für deren Realisierung gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
 - b) Wald im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz) sowie offene Gewässer
- 5 Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken mittels Ausnützungstransportes eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Art. 21 *siehe Skizze im Anhang*

Vollgeschosse, Höhenvorschriften

- 1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz über Terrain liegt. Tritt ein Untergeschoss in seiner ganzen Höhe und mit mehr als 2/3 seiner Fassadenfläche in Erscheinung, so ist es als Vollgeschoss zu rechnen. Ein Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn OK fertig Boden EG mehr als 1.3 m über dem Niveaupunkt liegt.
- 2 Als Niveaupunkt ist der Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche auf dem gewachsenen Boden zu verstehen. Er darf aber nicht mehr als 6.0 m hinter der talseitigen Fassade liegen.

- 3 Geschosse unter dem Dach zählen als Vollgeschosse, wenn sie eine Kniestockhöhe von mehr als 0.7 m aufweisen.
- 4 Als Kniestockhöhe gilt das Mass ab oberkant oberster Decke bis unterkant Dachkonstruktion innerkant Aussenwand gemessen.
- 5 Die Firsthöhe wird vom Niveaupunkt bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen. Bei gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.
- 6 Die Gebäudehöhe bemisst sich vom Niveaupunkt bis zum Schnittpunkt der Dachfläche mit der Fassade, bei Flachdächern bis oberkant Dachrand.

V Abstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 22

Abstellplätze

- 1 Bei Neu- und Umbau sowie bei Zweckänderung baulicher Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen. Für jede Wohnung ist mindestens ein Abstellplatz (Garage oder offener Abstellplatz) anzulegen. Bei Einfamilienhäusern sind 2 Abstellplätze vorzusehen. Aus verkehrstechnischen Gründen kann der Gemeinderat zusätzliche Abstellplätze vorschreiben. Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten bestimmt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze nach Massgabe des Bedürfnisses und stellt den zuständigen Instanzen entsprechend Antrag.
- 2 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen.
- 3 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 3,0 x 5,0 m so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann.

Art. 23

Kinderspielplätze

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

C NUTZUNGSORDNUNG

I Nutzungszonen

Art. 24

Zonenarten

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

Bauzonen

- Dorfzone	D
- Wohnzone	W1
- Wohnzone	W2
- Wohnzone	W3
- Gewerbezone	G
- Industriezone	I
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	O1
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	O2

Nichtbaugebiet

- Landwirtschaftszone	L
- Naturschutzzone	NS
- Materialabbauzone	M

Überlagernde Zonen

- Kernzone	K
- Baulandreservezone	R
- Landschaftsschutzzone	LS
- Archäologische Schutzzone	ASZ

Weitere Gebiete

- Wald	W
- Verkehrsflächen	V

II Nutzungsmasse

An- und Nebenbauten siehe Art. 19

Art. 25

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise

Bezeichnung	Zonenarten									
	K	D	W1	W2	W3	G	I	O1	O2	L ^⑤
Min. Grenzabstand	①	5,0	5,0	5,0	6,0	4,0 ③	6,0	5,0	5,0	5,0
Mehrlängenzuschlag	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja ④	Ja ④	Nein	Nein	Nein
Max. Gebäudelänge	①	Keine	25	28	35	50	Keine	Keine	Nein	50
Anzahl Vollgeschosse	①	2 ②	2	2	3	-	-	-	1	-
Max. Firsthöhe	①	-	7,5	8,5	10,0	10,0	16,0	16,0	5,0	16,0
Max. Gebäudehöhe	-	-	6,5	7,5	9,0	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer	Keine	0,70	0,35	0,45	0,55	Keine	Keine	Keine	Keine	Keine
Empfindlichkeitsstufe Lärmschutzverordnung	①	III	II	II	II	III	IV	II	II	III

Legende:

- ① Es gelten die Angaben der überlagerten Zonen
- ② Zur Erhaltung des Ortsbildes kann der Gemeinderat ein drittes Vollgeschoss zulassen, sofern Nachbargrundstücke dadurch nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden
- ③ Gegenüber Landwirtschafts- und Wohnzonen erhöht sich der Grenzabstand auf 6,0 m
- ④ Nur gegenüber Wohn- und Landwirtschaftszonen
- ⑤ Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2

III Nutzungszonen (Beschrieb / Vorschriften)

Kernzone (K)

Art. 26

Zweck

Zur Erhaltung des geschlossenen Dorfbildes und des ursprünglichen Charakters der Bauten wird eine Kernzone gebildet, die andere Zonen überlagert.

Art. 27

Anwendbare Vorschriften

Unter Vorbehalt der Art. 28 - 30 gelten die Vorschriften der durch die Kernzone überlagerten Zone.

Art. 28

Gestaltung

Die bauliche Einheit und Eigenart des Dorfes ist zu wahren. Bestehende Fehlentwicklungen und störende Elemente sind bei Erneuerungen im Rahmen der Verhältnismässigkeit zu sanieren. Der Gemeinderat erlässt im Interesse einer guten Einfügung die jeweils erforderlichen Auflagen. Vor jeder baulichen Veränderung ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 29

Dächer bei Dorf- und Wohnzonen

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Ziegel-, vorzugsweise Tonziegeldeckung gestattet. Dachfenster sind nur in Form von Aufbauten gemäss Art. 14 zulässig. Zur Belichtung von Nebenräumen wie Küche, Bad, Toilette, Treppenhaus und Estrich kann pro Dachfläche und 10.0 m Firstlänge ein Dachflächenfenster von höchstens 0.30 m² Glasfläche eingebaut werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 30

Dächer bei Industriezonen

Industriell genutzte Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen und mit Ziegeln, vorzugsweise Tonziegeln einzudecken. Für übrige Bauten gilt Art. 29. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster sind soweit gestattet, als sie aus betrieblichen oder arbeitshygienischen Gründen erforderlich sind.

Dorfzone (D)

Art. 31

Nutzung

Erlaubt sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Im Weiteren sind auch nur mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.

Art. 32

Gestaltung

Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in der Dorfzone in jeder Beziehung den bestehenden Nachbarhäusern anzupassen. Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.

Art. 33**Dächer**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer gestattet. Diese sind mit Tonziegeln einzudecken. In begründeten Fällen können dem Baustil des Gebäudes entsprechende Dachmaterialien gewählt werden.

Wohnzone (W1, W2 UND W3)**Art. 34****Nutzung**

Zugelassen sind Wohnbauten sowie einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese durch Bau und Betrieb den Zweck der Wohnzonen nicht beeinträchtigen.

Art. 35**Gestaltung**

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

Art. 36**Dächer**

Für Hauptbauten sind nebst den ortsüblichen Satteldächern auch Flach- oder Pultdächer gestattet.

Gewerbezone (G)**Art. 37****Nutzung**

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

Art. 38**Gestaltung**

Bei unmittelbar an die Wohn- oder Dorfzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen. Flachdächer sind nur für Nebengebäude und technisch bedingte Aufbauten gestattet. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngebiet auszuscheiden und zu unterhalten.

Industriezone (I)**Art. 39****Nutzung**

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

Art. 40**Gestaltung**

Bei unmittelbar an die Wohn- oder Dorfzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen. Flachdächer sind nur für Nebenbauten und technisch bedingte Aufbauten gestattet. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngelände auszuscheiden und zu unterhalten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (O1)**Art. 41****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O1 enthält jene Areale, die bereits entsprechend genutzt sind oder für öffentliche Zwecke freigehalten werden sollen. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (O2)**Art. 42****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O2 ist für einen Sportplatz mit den dafür notwendigen Anlagen und das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen. Hochbauten sind nur im Umfang von An- und Nebenbauten gemäss Art. 19 zulässig. Die Bauten sind unauffällig zu gestalten. Wenn der Bedarf nachgewiesen ist und die Gestaltung nicht negativ beeinflusst wird, kann der Gemeinderat die zulässige Gebäudefläche auf maximal 100.0 m² erhöhen.

Landwirtschaftszone (L)**Art. 43****Zweck**

In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung. Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Naturschutzzone (NS)**Art. 44****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

1. Die Naturschutzzone dient dem umfassenden Schutz und der Erhaltung naturnaher Lebensräume und der Tier- und Pflanzenwelt.
2. Bauten, Anlagen und Massnahmen, die den Zustand der Zonen dauernd zu Ungunsten des Naturschutzes verändern sind nicht erlaubt.
3. Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten.

Materialabbauzone (M)**Art. 45****Zweck**

In die Materialabbauzone werden Gebiete zur Gewinnung von Bodenmaterialien zugewiesen.

Art. 46**Nutzung, Gestaltung**

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

Art. 47**Bauten**

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

Baulandreservezone (R)**Art. 48****Zweck**

Die Baulandreservezone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten erstellt werden.

Landschaftsschutzzone (LS)**Art. 49****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

- 1 Der Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Vorschriften nicht berührt.
- 3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden usw. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen usw. sind zu erhalten. Zudem dürfen Waldränder nicht begradigt werden.
- 4 Bauten und Anlagen, sofern sie nicht zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind, sind untersagt.

Archäologische Schutzzone (ASZ)**Art. 50****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

- 1 Die Festlegung der archäologischen Schutzzonen bezweckt, diese der wissenschaftlichen Untersuchung, vor ihrer Zerstörung oder Veränderung, zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe von Art. 8 ff des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.02.1968 (NHG).

Wald (W)**Art. 51****Zweck**

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

D DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

I Baulinienpläne, Quartierpläne und Landumlegungen

Art. 52

Grundsatz

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

E BAULANDERSCHLIESSUNG

I Allgemeines

Art. 53

Richtplan der Gemeinde

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

Art. 54

Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es

- gemäss der Verordnung des Regierungsrates zum Baugesetz betreffend der Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung erschlossen und es
- nach Grösse und Form für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist.

Art. 55

Vorzeitige Erschliessung

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

II Beitragspflicht

Art. 56

Grundsatz, Beitragsverordnung

- 1 Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsenden Kosten verpflichtet. Das Verfahren über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren richtet sich nach Art. 75 – 79 BauG.
- 2 Das Ausmass der Beitragspflicht richtet sich nach der Allgemeinen Beitrags- und Gebührenordnung.

F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I Baubewilligung

Art. 57

Allgemeines

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes.

Art. 58

Bewilligungspflicht

- 1 Der Bewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Vorkehren, auf welche die in Art. 1 erwähnten Vorschriften Bezug nehmen.
- 2 Darunter fallen insbesondere:
 - a) neue Hoch- und Tiefbauten, Um- und Anbauten an bestehende Bauten sowie Einbau von Wohnungen oder zusätzlichen Zimmern.
 - b) der Abbruch von Bauten
 - c) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Anlage
 - d) Parzellierung und Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone
 - e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen bei einem Ausmass von über 1.50 m in der Höhe oder 200 m³ Volumen.
 - f) die Errichtung von Jauchegruben, Stützmauern, Mauern und Einfriedungen ab 1.50 m freier Höhe
 - g) Deponien, Materialaufstapelungen wie Autoablagerungsplätze, Altmateriallager u. dgl.
 - h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen
 - i) Reklamen, Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten u. dgl., soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
 - k) nachträgliche Aussenisolationen
 - l) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Kern- und Dorfzone
 - m) äussere Unterhaltsarbeiten in den Kern- und Dorfzonen, soweit das äussere Erscheinungsbild und der Dorf-Charakter durch Verwendung neuer Materialien und Farben verändert werden.
- 3 Baugesuche haben den Anforderungen des Baugesetzes zu entsprechen. Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht und die im Einzelfall einzureichenden Pläne und Unterlagen, so entscheidet das Baureferat.

II Baukontrollen

Art. 59

Arten

Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes
- b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die öffentliche Leitung
- c) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage
- d) die Vollendung des Rohbaus
- e) die Bezugsbereitschaft
- f) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes

III Vollzug

Art. 60**Vollzugsinstanz**

Der Gemeinderat überwacht den Vollzug.

Art. 61**Strafbestimmungen**

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

IV In-Kraft-Treten

Art. 62**Grundsatz**

- 1 Diese revidierte Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 11. Dezember 2000, resp. 14. Mai 2001, werden aufgehoben.

Einwendeverfahren vom 18. April bis 17. Mai 2008

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 2. Juni 2008

Der Gemeindepräsident:



Erwin Bührer

Die Gemeindeschreiberin:



Gianna Caduff

Öffentliche Auflage vom 25. Juli 2008 bis 13. August 2008

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom **13. April 2010**

Der Staatsschreiber: Dr. Stefan Bilger

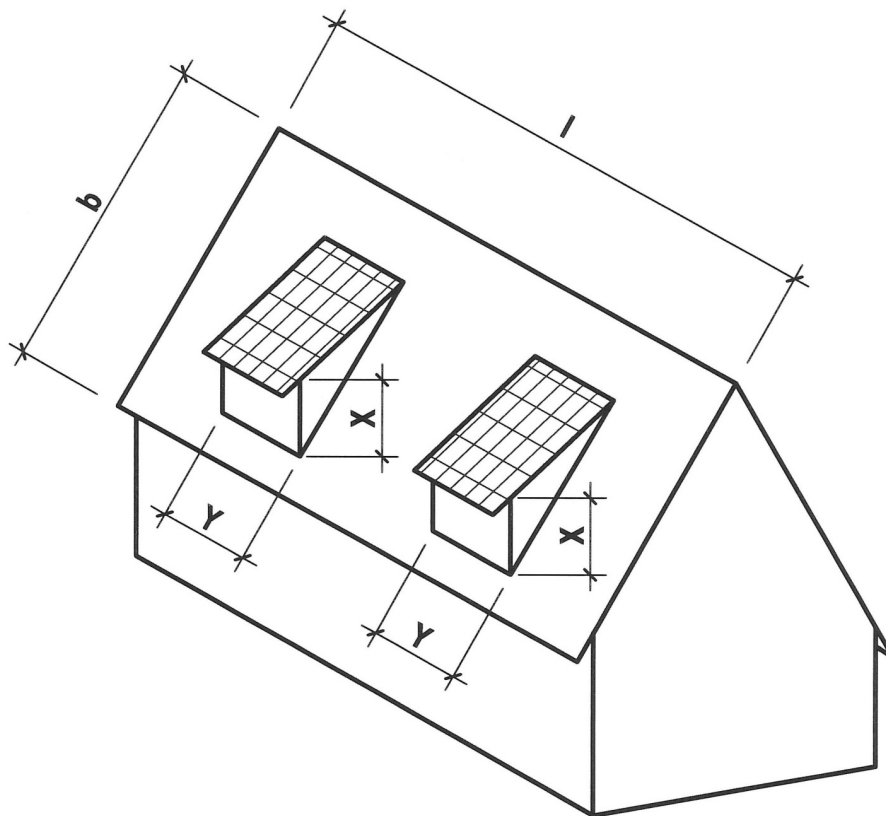


ANHANG

Technische Erläuterungen

Art. 14 Dachaufbauten

Messweise Dachaufbauten

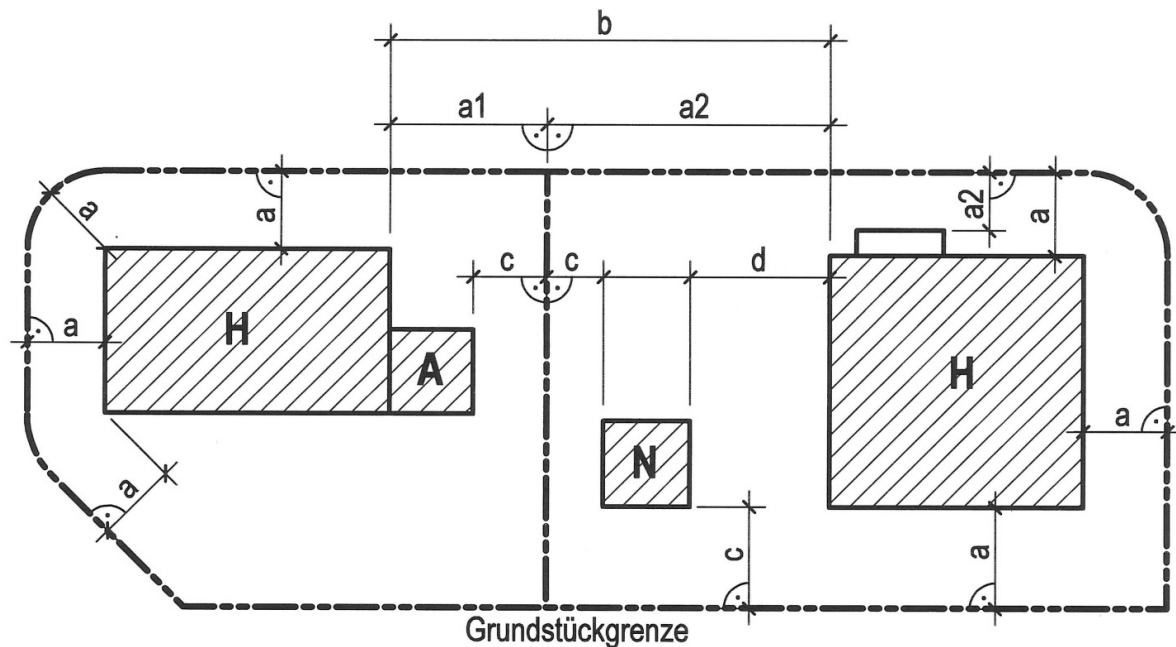


Die Frontfläche von Dachaufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche betragen.

Berechnung:

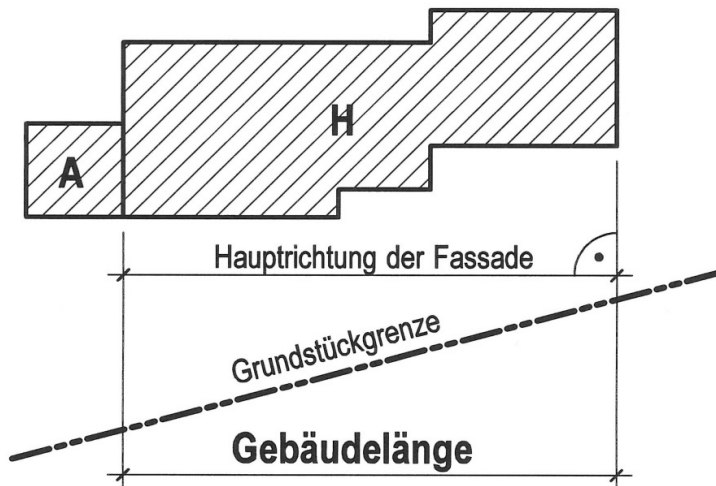
$$X \times Y_1 + X \times Y_2 = \text{kleiner } 1/10 \text{ von } l \times b$$

Maximale Breite Dachaufbaute $Y = 3,0 \text{ m}$

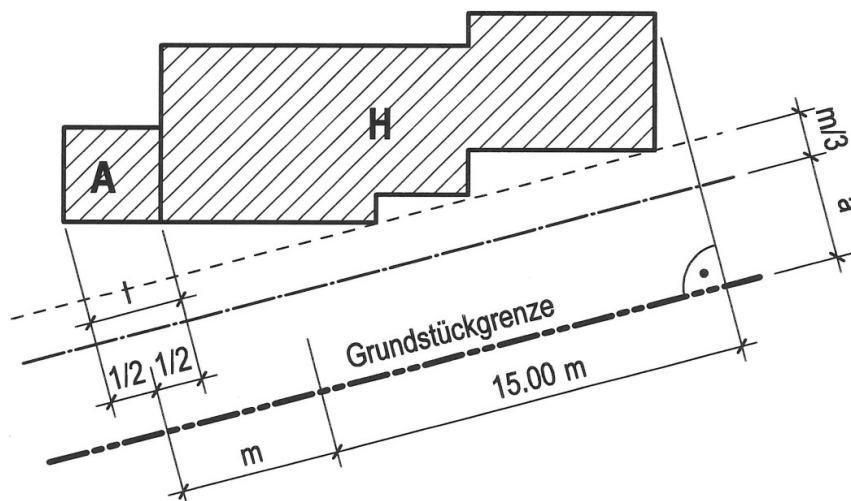
Art. 17 Grenz- und Gebäudeabstand

- A Anbau** (Grundrissfläche max. 40.0 m²)
H Hauptbau
N Nebenbau (Grundrissfläche max. 40.0 m²)

- a Der Grenzabstand wird von der Grundstücksgrenze senkrecht auf den äussersten Teil der festen Fassade gemessen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung des Gemeinderates bis auf den minimalen Gebäudeabstand verringert werden.
- b Der Gebäudeabstand ist die Summe der vorschriftsgemässen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge ($a_1 + a_2$).
- c Für An-, Neben- und Tiefbauten gilt der baugesetzliche Mindestabstand von 2,5 m. Er kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung des Gemeinderates verringert werden.
- d Bei Nebenbauten besteht keine Vorschrift für den Gebäudeabstand, sofern die feuerpolizeilichen Bedingungen eingehalten sind.

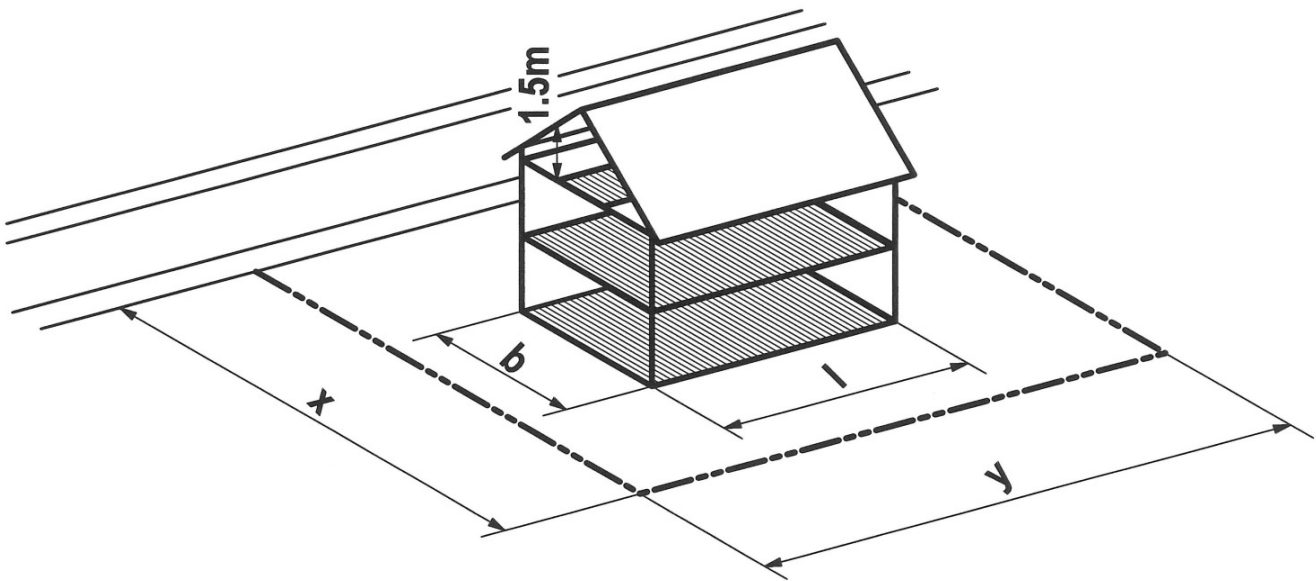
Art. 17 Gebäudelänge**Gebäudelänge**

A Anbau
H Hauptbau

Mehrlängenzuschlag

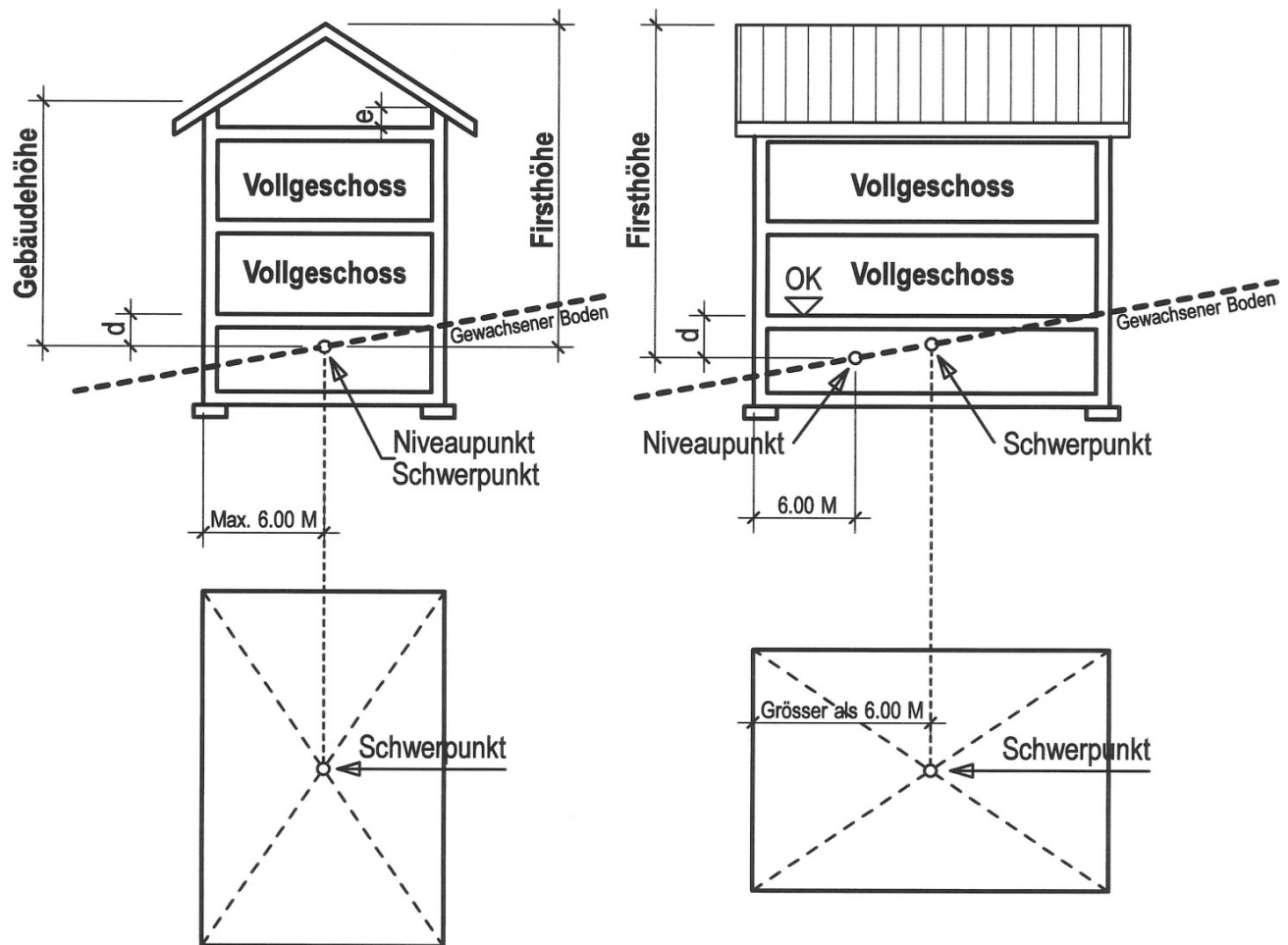
A Anbau
H Hauptbau

- a ordentlicher Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag)
- l projizierte Länge des Anbaus
Für den Mehrlängenzuschlag wird nur die halbe Länge berechnet (1/2)
- m Mehrlänge über 15,0 m
- m/3 Mehrlängenzuschlag, 1/3 der Mehrlänge, bis auf höchstens 10,0 m Grenzabstand

Art. 20 Baudichte (Ausnützungsziffer)

Ausnützungsziffer (AZ) = $\frac{\text{Summe anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche (X x Y)}}$

Bruttogeschossfläche = Grundrissflächen, inkl. Mauer- und Wandquerschnitten, inkl. Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe bei Dachschrägen ab 1,5 m

Art. 21 Vollgeschosse, Höhenvorschriften

Niveaupunkt

- d Mass von OK fertig Boden EG bis auf den Niveaupunkt. Wenn d grösser als 1,30 m, gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

Kniestockhöhe

- e Als Kniestockhöhe gilt das Mass ab oberkant oberster Decke bis unterkant Dachkonstruktion innerkant Aussenwand gemessen. Wenn e grösser als 0.7m, gilt das Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Firsthöhe

Die Firsthöhe wird vom Schwerpunkt der Gebäudefläche, bzw. Niveaupunkt auf dem gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird vom Schwerpunkt der Gebäudefläche, bzw. Niveaupunkt auf dem gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt Fassade – Dachfläche gemessen, bei Flachdächern bis Oberkant Dachrand.