

Bauordnung

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
25.11.2015

Genehmigt durch den Regierungsrat am 13.09.2016

Stand: 22.08.2023

	Seite
1. EINLEITUNG	4
Art. 1.1 Rechtsquellen	4
Art. 1.2 Zonenordnung	4
2. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	6
Art. 2.1 Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes	6
Art. 2.2 Dachformen	6
Art. 2.3 Gestaltung	6
Art. 2.4 Lärmschutz	6
Art. 2.5 Grenzabstand	6
Art. 2.6 Gebäudeabstand	7
Art. 2.7 Gebäudemasse	7
Art. 2.8 Parkplätze	8
Art. 2.9 Reklameanlagen	8
Art. 2.10 Aussenbeleuchtungen	8
Art. 2.11 Terrainveränderungen	8
3. NUTZUNGSORDNUNG	9
Art. 3.1 Wohnzone	9
Art. 3.2 Arbeitszone	9
Art. 3.3 Kernzone/Grundsätze	10
Art. 3.4 Kernzone/Gestaltung	10
Art. 3.5 Kernzone/Dächer	10
Art. 3.6 Kernzone/Erhaltung Einzelbauten und Gebäudestandorte	11
Art. 3.7 Kernzone/Regelbauweise	11
Art. 3.8 Kernzone/Umgebungsgestaltung	12
Art. 3.9 Kernzone/Verfahren und Rückbau	12
Art. 3.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12
Art. 3.11 Grünzone	13
Art. 3.12 Reitzzone	13
Art. 3.13 Strassenzone	13
Art. 3.14 Gewässerzone	13
Art. 3.15 Landwirtschaftszone	13
Art. 3.16 Rebbauzone	14
Art. 3.17 Naturschutzzone kommunal und Naturschutzzone übergeordnet	14
Art. 3.18 Gewässer	14
Art. 3.19 Strassenareal	14
Art. 3.20 Entsorgungsplatz	15
Art. 3.21 Freizeitzone	15
Art. 3.22 Wald	15
Art. 3.23 Überlagernde Naturschutzzone kommunal und überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	15
Art. 3.24 Landschaftsschutzzone	16
Art. 3.25 Freihaltezone	16
Art. 3.26 Archäologische Schutzzone	16
Art. 3.27 Gewerbeerleichterung	17

Art. 3.28	Naturgefahrenzone NGZ	17
Art. 3.29	Gewässerabstandslinie	17
Art. 3.30	Inventarisierte Natur- und Denkmalschutzobjekte	18
Art. 3.31	Hecke, Feldgehölz	18
4.	VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	19
Art. 4.1	Baugesuch und Baubewilligung	19
Art. 4.2	Vollzug	19
Art. 4.3	Übertretung	19
Art. 4.4	Inkrafttreten	19
Anhang 1:	Zusammenstellung der Baumasse	21
1.	Regelbauweise	21
2.	Mit Quartierplan	21
Anhang 2:	Skizzen zu einzelnen Vorschriften	22
Abbildung 1:	Grenz- und Gebäudeabstand (Ziff. 7.1 und 7.2 Anhang Baugesetz)	22
Abbildung 2:	Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhang Baugesetz)	23
Abbildung 3:	Kleinbauten und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz)	24
Abbildung 4:	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhang Baugesetz)	24
Abbildung 5:	Grenzabstand gegenüber elektrischer Freileitung (Art. 2.5 Abs. 6 Bauordnung)	25
Abbildung 6:	Gesamthöhe (Ziff. 5.1 Anhang Baugesetz)	26
Abbildung 7:	Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 Anhang Baugesetz, Art. 2.7 Bauordnung)	27
Abbildung 8:	Gebäudelänge und Gebäudebreite (Ziff. 4.1 und 4.2 Anhang Baugesetz)	28
Abbildung 9:	Grösse von Dachaufbauten in der Wohnzone (Art. 3.1 Bauordnung)	29
Abbildung 10:	Konzeptionelle Vorstellung eines Ausbaus von 2 Dachgeschossen (Art. 3.5 Abs. 2 Bauordnung)	30
Abbildung 11:	Grösse von Dachaufbauten in der Kernzone (Art. 3.5 Abs. 3 Bauordnung)	31
Abbildung 12:	Überdeckte Dacheinschnitte in der Kernzone (Art. 3.5 Abs. 4 Bauordnung)	32
Anhang 3:	Inventar wertvoller Bauten nach NHG	33
Anhang 4:	Schlagwortregister	35

Bearbeitung:

Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

31079 – 18.11.2015/13.1.2016

Die Gemeinde Oberhallau erlässt, gestützt auf Art. 6ff. des kantonalen Baugesetzes (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 1. Dezember 1997) und dessen Verordnung, die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung.
Ziele der Bau- und Nutzungsordnung sind eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens, eine geordnete Besiedlung und eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

1. EINLEITUNG

Art. 1.1 Rechtsquellen

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| Grundsatz | 1 | Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften. |
| Massgebende Pläne | 2 | Die im Anhang aufgeführten Erläuterungen sowie der Zonenplan sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die massgebenden Grenzen der Zonen sind festgelegt für: <ul style="list-style-type: none">- das Nichtbaugebiet im „Zonenplan Gemeindegebiet“ im Massstab 1:5'000- das Baugebiet im „Zonenplan Baugebiet“ im Massstab 1:2'000. |
| Planungsinstrumente der Gemeinde | 3 | Der Erlass von Quartierplänen, Baulinienplänen und weiteren Planungsinstrumenten der Gemeinde richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. |

Art. 1.2 Zonenordnung

- | | | |
|-----------------|-----|---|
| Zoneneinteilung | 1 | Das Gebiet der Gemeinde Oberhallau wird durch die Zonenpläne in Grundnutzungszonen und überlagernde Zonen eingeteilt. Grundnutzungszonen schliessen einander aus, während überlagernde Zonen die Grundnutzungszonen in abgegrenzten Bereichen ergänzen. |
| Bauzonen | a.) | Grundnutzungszonen Baugebiet <ul style="list-style-type: none">- Wohnzone (W)- Arbeitszone (A)- Kernzone (K)- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)- Grünzone (Gr)- Reitzzone (RA)- Strassenzone (Str)- Gewässerzone (GZ) |
| Nichtbauzonen | b.) | Grundnutzungszonen Nichtbaugebiet <ul style="list-style-type: none">- Landwirtschaftszone (LW)- Rebbauzone (R)- Naturschutzzone kommunal (Nk)- Naturschutzzone übergeordnet (Nü)- Gewässer (G) |

- Strassenareal (StrA)
- Entsorgungsplatz (EP)
- Freizeitzone (FZ)
- Wald (Wa)
- c.) Überlagernde Zonen Überlagernde Zonen
 - Überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk)
 - Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü)
 - Landschaftsschutzzone (LS)
 - Freihaltezone (FR)
 - Archäologische Schutzzone (AS)
 - Gewerbeerleichterung (GE)
 - Naturgefahrenzone (NGZ)
- d.) Linienbezogene Festlegungen Linienbezogene Festlegungen
 - Gewässerabstandslinie
- e.) Objektbezogene Festlegungen Objektbezogene Festlegungen
 - Inventarisiertes Naturobjekt (OiQ, OiG)
 - Denkmalschutzobjekt kommunal (DOK)
 - Denkmalschutzobjekt übergeordnet (DOü)
- f.) Orientierungsinhalt Orientierungsinhalt
 - Hecke, Feldgehölz (HFg)

2. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 2.1 Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes

- | | |
|---------------|---|
| Verpflichtung | 1 Der Gemeinderat ist verpflichtet, künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Gebäudegruppen, Gebäude, Bauteile oder Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, sowie wertvolle Bäume und bedeutsame Lebensräume freilebender Tiere und Pflanzen unter Schutz zu stellen. Es gelten die Vorschriften des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und dessen Verordnung. |
|---------------|---|

Art. 2.2 Dachformen

- | | |
|-------------------------------|--|
| Dachformen | 1 Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer oder Walmdächer, jeweils mit geraden Dachflächen und beidseits gleicher Neigung, zulässig. Aufschieblinge sind gestattet. Der Hauptfirst hat in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Für Kleinbauten und Anbauten sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig. |
| Dachaufbauten und Dachfenster | 2 Dachaufbauten und Dachfenster sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. |

Art. 2.3 Gestaltung

- | | |
|-----------|---|
| Grundsatz | 1 Es gelten die Anforderungen von Art. 35 des kantonalen Baugesetzes. Insbesondere auch Parabolantennen, Dachflächenfenster, Wintergärten u. dgl. sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. |
|-----------|---|

Art. 2.4 Lärmschutz

- | | |
|------------------------|---|
| Grundsatz | 1 Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der Lärmschutzverordnung. |
| Empfindlichkeitsstufen | 2 In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen: <ul style="list-style-type: none">- Empfindlichkeitsstufe II: Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ohne Werkhof)- Empfindlichkeitsstufe III: Arbeitszone, Kernzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Werkhof), Reitzzone und Landwirtschaftszone. |

Art. 2.5 Grenzabstand

- | | |
|--|--|
| Vorspringende Gebäudeteile

(siehe Abb. 1 und 2 im Anhang 2) | 1 Der zonengemässe Grenzabstand darf für vorspringende Gebäudeteile mit den maximalen Abmessungen gemäss Anhang 3.4 zum Baugesetz bis zum Mindestgrenzabstand von 2.5 m unterschritten werden. |
|--|--|

- | | | |
|---|--|--|
| 2 | Kleinbauten und Anbauten dürfen, unabhängig vom zonengemässen Grenzabstand, bis 2.5m, gemessen vom äussersten Bauteil, an die Grenze gestellt werden. | Kleinbauten und Anbauten
(siehe Abb. 3 im Anhang 2) |
| 3 | Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis 0.5 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, an die Grenze gestellt werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen von ihnen ausgehen. Andernfalls beträgt ihr Grenzabstand 2.5 m. Für Erdkollektoren und Erdsonden gilt ein Grenzabstand von 2.5 m. | Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

(siehe Abb. 4 im Anhang 2) |
| 4 | Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen, dürfen an die Grenze gestellt werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen von ihnen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten. | Ebenerdige Anlagen |
| 5 | Die nachbarlichen Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates ungleich verteilt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird. | Näherbaurecht |
| 6 | Der Grenzabstand gegenüber der elektrischen Freileitung im Gebiet "Rohr" bemisst sich nach der Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) sowie die Verordnung über elektrische Leitungen. Die entsprechenden Bauabstände für Orte mit empfindlicher Nutzung (Wohn- und Schlafräume, Büros usw.) sind im Anhang dargestellt. | Elektrische Freileitung

(siehe Abb. 5 im Anhang 2) |

Art. 2.6 Gebäudeabstand

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Der 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. Für Kleinbauten unter sich und gegen Hauptbauten gilt lediglich der feuerpolizeiliche Mindestabstand. | Messweise

(siehe Abb. 1 im Anhang 2) |
| 2 | Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist. | Gegenüber altrechtlichen Bauten |
| 3 | Der Grenzbau ist zugelassen, wenn an die Seitenmauer der Nachbarbaute angebaut wird. Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Höhe, Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit. | Grenzbau |

Art. 2.7 Gebäudemasse

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Bei Gebäuden mit Schrägdächern ist die Fassadenhöhe nur traufseitig einzuhalten. | Gebäude mit Schrägdächern
(siehe Abb. 7 im Anhang 2) |
| 2 | Bei gestaffelten Gebäuden wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen. | Gestaffelte Gebäude
(siehe Abb. 7 im Anhang 2) |

Art. 2.8 Parkplätze

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Grundsatz | 1 | Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Parkplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen. |
| Berechnung | 2 | Der Gemeinderat bestimmt die Zahl der bei einem Neu- oder Umbau erforderlichen Parkplätze nach Massgabe der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs. Als Richtlinie gilt, dass bei Wohnbauten für je 100m ² Geschossfläche, jedoch mindestens pro Wohnung und bei Geschäftshäusern für je 50m ² Geschossfläche, ein Parkplatz zu schaffen ist. |
| Besucher-
parkplätze | 3 | Bei Mehrfamilienhäusern sind pro 5 Parkplätze mindestens ein Parkplatz für Besucher anzulegen und dauernd hierfür freizuhalten. |
| Besondere Vor-
schriften | 4 | Die Neuanlage von Parkplätzen darf nicht zu einer Zweckentfremdung der Grünräume und Gärten oder der ortstypischen Vorgärten führen. |

Art. 2.9 Reklameanlagen

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| Bewilligungspflicht | 1 | Für sämtliche Reklameanlagen, insbesondere Hinweistafeln, Lichtreklamen mit direkter oder indirekter Beleuchtung, der Beleuchtung von Bauteilen oder ganzer Bauten, Plakatwände usw. ist eine Bewilligung erforderlich. |
| Gestaltungsvorschriften | 2 | Alle Reklameanlagen haben sich in Form, Farbe und Ausmass der baulichen Umgebung unterzuordnen. |

Art. 2.10 Aussenbeleuchtungen

- | | | |
|---------------------|---|--|
| Emissionsbegrenzung | 1 | Aussenbeleuchtungen müssen:
a) unnötige oder schädliche Lichtemissionen vermeiden
b) durch Lichtbündelung und Abschirmung im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten Lichtquellen effizient einsetzen. |
|---------------------|---|--|

Art. 2.11 Terrainveränderungen

- | | | |
|-----------|---|---|
| Grundsatz | 1 | Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind harmonisch ins Gelände einzufügen. |
|-----------|---|---|

3. NUTZUNGSORDNUNG

Art. 3.1 Wohnzone

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---|-------|-----------------------|--------|----------------------------|-------|----------------------|-----------|---------------------------------|--|-------------------------|--------|---------------------------------------|--------|--------------------------|--------|-----------------------------|----------|----------|
| 1 | In der Wohnzone soll die charakteristische Siedlungsstruktur und Bauweise im Sinne der Dorferneuerung weiterentwickelt werden. Auf die bisher gute Einfügung des traditionellen Dorfes in die landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten ist besondere Rücksicht zu nehmen. | Zweck | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Die Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt und soll ruhige Wohnverhältnisse ermöglichen. Gewerbliche Bauten können zugelassen werden, wenn durch sie das ruhige Wohnen und die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst werden. Nicht gestattet sind Betriebe, die sich durch Rauch, Dünste, Erschütterungen und dergleichen lästig auswirken. | Nutzungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | In der Wohnzone gelten die folgenden Baumasse: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>a) traufseitige Fassadenhöhe maximal</td> <td style="text-align: right;">9.8 m</td> </tr> <tr> <td>b) Gesamthöhe maximal</td> <td style="text-align: right;">14.5 m</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstand mindestens</td> <td style="text-align: right;">3.5 m</td> </tr> <tr> <td>d) Überbauungsziffer</td> <td style="text-align: right;">max. 40 %</td> </tr> <tr> <td colspan="2">wovon max. 37 % für Hauptbauten</td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge maximal</td> <td style="text-align: right;">28.0 m</td> </tr> <tr> <td> Gebäudelänge maximal bei Quartierplan</td> <td style="text-align: right;">35.0 m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudebreite maximal</td> <td style="text-align: right;">14.0 m</td> </tr> <tr> <td>g) Dachneigung (Grad. a.T.)</td> <td style="text-align: right;">30°- 45°</td> </tr> </table> | a) traufseitige Fassadenhöhe maximal | 9.8 m | b) Gesamthöhe maximal | 14.5 m | c) Grenzabstand mindestens | 3.5 m | d) Überbauungsziffer | max. 40 % | wovon max. 37 % für Hauptbauten | | e) Gebäudelänge maximal | 28.0 m | Gebäudelänge maximal bei Quartierplan | 35.0 m | f) Gebäudebreite maximal | 14.0 m | g) Dachneigung (Grad. a.T.) | 30°- 45° | Baumasse |
| a) traufseitige Fassadenhöhe maximal | 9.8 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) Gesamthöhe maximal | 14.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) Grenzabstand mindestens | 3.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) Überbauungsziffer | max. 40 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| wovon max. 37 % für Hauptbauten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e) Gebäudelänge maximal | 28.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge maximal bei Quartierplan | 35.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| f) Gebäudebreite maximal | 14.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| g) Dachneigung (Grad. a.T.) | 30°- 45° | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Dachaufbauten müssen seitlich mindestens 1.5 m Abstand zum Dachrand aufweisen. Zum First ist ein Abstand von 0.5 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf maximal 50 % der betreffenden darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. | Dachaufbauten

(siehe Abb. 9 im Anhang 2) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Art. 3.2 Arbeitszone

- | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------|------|-----------------------|-------|----------------------------|------|---|--|-------------------------|-------|--------------------------|-------|--|-----|----------|
| 1 | In der Arbeitszone sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. | Nutzungen | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Wohnnutzungen sind nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben gestattet, sofern die Notwendigkeit begründet werden kann und die gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. | Wohnnutzungen | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | In der Arbeitszone gelten die folgenden Baumasse: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>a) Fassadenhöhe maximal</td> <td style="text-align: right;">8.5m</td> </tr> <tr> <td>b) Gesamthöhe maximal</td> <td style="text-align: right;">13.5m</td> </tr> <tr> <td>c) Grenzabstand mindestens</td> <td style="text-align: right;">2.5m</td> </tr> <tr> <td>d) Überbauungsziffer max. 45 %, wovon max. 40 % für Hauptbauten</td> <td></td> </tr> <tr> <td>e) Gebäudelänge maximal</td> <td style="text-align: right;">50.0m</td> </tr> <tr> <td>f) Gebäudebreite maximal</td> <td style="text-align: right;">35.0m</td> </tr> <tr> <td>g) Dachneigung (Grad. a.T.) mindestens</td> <td style="text-align: right;">25°</td> </tr> </table> | a) Fassadenhöhe maximal | 8.5m | b) Gesamthöhe maximal | 13.5m | c) Grenzabstand mindestens | 2.5m | d) Überbauungsziffer max. 45 %, wovon max. 40 % für Hauptbauten | | e) Gebäudelänge maximal | 50.0m | f) Gebäudebreite maximal | 35.0m | g) Dachneigung (Grad. a.T.) mindestens | 25° | Baumasse |
| a) Fassadenhöhe maximal | 8.5m | | | | | | | | | | | | | | | |
| b) Gesamthöhe maximal | 13.5m | | | | | | | | | | | | | | | |
| c) Grenzabstand mindestens | 2.5m | | | | | | | | | | | | | | | |
| d) Überbauungsziffer max. 45 %, wovon max. 40 % für Hauptbauten | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e) Gebäudelänge maximal | 50.0m | | | | | | | | | | | | | | | |
| f) Gebäudebreite maximal | 35.0m | | | | | | | | | | | | | | | |
| g) Dachneigung (Grad. a.T.) mindestens | 25° | | | | | | | | | | | | | | | |

- | | | |
|------------|---|--|
| Dachformen | 4 | Bei Hauptbauten bis höchstens 5.5m Fassadenhöhe und bei Kleinbauten sind Flachdächer und Pultdächer gestattet. |
|------------|---|--|

Art. 3.3 Kernzone/Grundsätze

- | | | |
|----------------------|---|--|
| Nutzungen | 1 | Die Kernzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, mässig störendem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben. |
| Schutz | 2 | Die Kernzone stellt eine Schutzzone gemäss Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 dar. Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff des vorgenannten Gesetzes erlassen. |
| Erhaltungsgrundsätze | 3 | Dem baulichen Charakter in der Kernzone ist Rechnung zu tragen. Die der Kernzone zugewiesenen denkmalpflegerisch wichtigen Gebäude, Strassen, Plätze und charakteristischen Gartenräume sind zu erhalten. |

Art. 3.4 Kernzone/Gestaltung

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Fenster, Türen, Tore und Fassaden | 1 | Fenster, Türen, Tore und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung anpassen. Fassadenflächen sind in der Regel zu verputzen. Bei Aussenrenovationen sind, wenn möglich, Ziegelschilder sowie Riegel- oder Ständerbaukonstruktionen zu erhalten. |
|-----------------------------------|---|---|

Art. 3.5 Kernzone/Dächer

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dachneigung, Dacheindeckung | 1 | Die Dachneigung beträgt minimal 38 Grad alter Teilung. Hauptbauten sind mit Tonziegeln oder ähnlichem Ziegelmateriale einzudecken. Bei Neubauten ohne Wohnnutzung und mit einer traufseitigen Fassadenhöhe vom maximal 6.0 m wie Remisen, Werkstatt- und Lagerbauten können geringere Dachneigungen und andere Eindeckungen bewilligt werden. |
| Ausbau Dachgeschoss | 2 | Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften können Dachgeschosse vollständig ausgebaut werden. Bei 2 Dachgeschossen dürfen im 2. Dachgeschoss nur kleinere Formen der Dachaufbauten und Dachfenster als im 1. Dachgeschoss verwendet werden. Eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses ist auch mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich. Bei nur 1 Dachgeschoss und im 1. Dachgeschoss sind grössere Formen für Dachaufbauten und Dachfenster möglich. |
- (siehe Abb. 10 im Anhang 2)

- | | |
|---|---|
| <p>3 Die Grösse der einzelnen Dachaufbauten ist den Proportionen der Dachflächen und des Gebäudes anzupassen. Front und Wände der Dachaufbauten sind in Farbe und Material auf das Dach und auf das Gebäude abzustimmen. Zum First ist ein Abstand von 0.5 m (senkrecht gemessen) einzuhalten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf maximal 40 % der betreffenden darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen eine Breite von maximal 3.0 m aufweisen, unter der Voraussetzung, dass sie weder die Fassadengliederung noch die schutzwürdige Bausubstanz beeinträchtigen. Die Lukarnenfenster müssen die Proportionen der Geschossfenster berücksichtigen.</p> | <p>Dachaufbauten</p> <p>(siehe Abb. 11 im Anhang 2)</p> |
| <p>4 Vereinzelte hochrechteckige Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.7 m² Glasfläche sind zulässig. In der Kernzone sind Dacheinschnitte nur gestattet, wenn sie überdeckt sind.</p> | <p>Dachflächenfenster, Dacheinschnitte</p> <p>(siehe Abb. 12 im Anhang 2)</p> |
| <p>5 Das Einsetzen von Glasziegeln in vorspringende Dachflächen ist zulässig, sofern diese zur Belichtung von darunter liegenden Fenstern dienen.</p> | <p>Glasziegel</p> |

Art. 3.6 Kernzone/Erhaltung Einzelbauten und Gebäudestandorte

- | | |
|---|----------------------------------|
| <p>1 Die im Plan mit "Erhaltung Einzelbau" bezeichneten Bauten müssen in ihren äusseren Abmessungen (Standort, Grundfläche, Fassaden- und Gesamthöhe) erhalten bleiben. Veränderungen oder Anbauten sind lediglich auf den strassenabgewandten Seiten des Gebäudes möglich. Den Nachweis der Einhaltung dieser Bestimmung hat die Bauherrschaft mit dem Baugesuch zu erbringen.</p> | <p>Erhaltung Einzelbau</p> |
| <p>2 Die im Plan mit "Erhaltung Gebäudestandort" bezeichneten Bauten können am selben Standort durch An-, Um- oder Neubauten verändert oder gänzlich ersetzt werden.</p> | <p>Erhaltung Gebäudestandort</p> |
| <p>3 Alle weiteren Bauten dürfen mit Rücksicht auf das Ortsbild zurückgebaut und ersetzt werden.</p> | <p>Weitere Bauten</p> |

Art. 3.7 Kernzone/Regelbauweise

- | | |
|---|------------------|
| <p>1 In der Kernzone gelten für Neubauten die folgenden Baumasse:</p> | <p>Baumasse</p> |
| <p>a) traufseitige Fassadenhöhe maximal</p> | <p>8.5 m</p> |
| <p>b) Gesamthöhe maximal</p> | <p>13.5 m</p> |
| <p>c) Grenzabstand mindestens</p> | <p>2.5 m</p> |
| <p>d) Überbauungsziffer</p> | <p>max. 40 %</p> |
| <p>wovon max. 37 % für Hauptbauten</p> | |
| <p>e) Gebäudelänge maximal</p> | <p>35.0 m</p> |
| <p>f) Gebäudebreite maximal</p> | <p>14.0 m</p> |
| <p>g) Dachneigung (Grad. a.T.) mindestens</p> | <p>38°.</p> |

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| Lage Erdgeschoss | 2 | Die Oberkante fertig Boden des ersten Geschosses, das mehrheitlich über dem massgebenden Terrain liegt, ist wie folgt anzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> - minimal auf der Höhe des tiefsten Punktes der Fassadenlinie - maximal 1.5 m über der Höhe des tiefsten Punktes der Fassadenlinie |
| Lage erstes Geschoss im Dachraum | 3 | Der Kniestock des ersten Geschosses, das in den Dachraum hineinreicht, darf eine Höhe von maximal 1.6 m aufweisen. |
| Gewerblich genutzte Erdgeschosse | 4 | Für gewerblich genutzte Erdgeschosse, die eine Geschosshöhe von 3.0 m, gemessen von Oberkante fertig Boden bis Oberkante fertig Boden des darüber liegenden Geschosses, überschreiten, dürfen die Gebäudehöhe und die traufseitige Fassadenhöhe um das Mass der Überschreitung, jedoch um höchstens 2.0 m, vergrössert werden. |

Art. 3.8 Kernzone/Umgebungsgestaltung

- | | | |
|---------------|---|---|
| Umgebungsplan | 1 | Die Umgebungsgestaltung ist in einem Umgebungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Baugesuch einzureichen ist. |
|---------------|---|---|

Art. 3.9 Kernzone/Verfahren und Rückbau

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Stellungnahme Denkmalpflege | 1 | Bei baulichen Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz, bei Umbauten im Inneren der wertvollen Bauten und bei Neubauten in der Kernzone holt der Gemeinderat die Stellungnahme der-Denkmalpflege Schaffhausen ein. Bauliche Massnahmen sind noch vor ihrer Bearbeitung frühzeitig mit dem Gemeinderat zu besprechen. |
| Rückbau | 2 | Ein Rückbau kann bewilligt werden, wenn die Erhaltung aufgrund von baulichen Untersuchungen und der Abwägung aller Gründe nicht möglich ist. |

Art. 3.10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- | | | | | | | |
|----------------------------|--------|--|-------------------------|--------|---------------|--------|
| Nutzungen | 1 | In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. | | | | |
| Baumasse | 2 | In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die folgenden Baumasse: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>a) Gebäudelänge maximal</td> <td style="text-align: right;">50.0 m</td> </tr> <tr> <td>b) Gesamthöhe</td> <td style="text-align: right;">15.0 m</td> </tr> </table> | a) Gebäudelänge maximal | 50.0 m | b) Gesamthöhe | 15.0 m |
| a) Gebäudelänge maximal | 50.0 m | | | | | |
| b) Gesamthöhe | 15.0 m | | | | | |
| Grenz- und Gebäudeabstände | 3 | Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten für öffentliche Bauten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände. | | | | |

Art. 3.11 Grünzone

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Grünflächen und Uferpartien vor der Überbauung. | Zweck |
| 2 | Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebietes dienen. | Nutzung |
| 3 | Kleinbauten und Anlagen, die Spiel und Erholung dienen, sind zulässig, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt. | Kleinbauten und Anlagen für Spiel und Erholung |

Art. 3.12 Reitzone

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Reitzone dient der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reit- und Pferdesportes. | Zweck |
| 2 | Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Hochbauten und Anlagen wie ebenerdige Dressur- und Reitplätze, betriebsnotwendige Beleuchtungen, Abschränkungen und Zäune, Mist- und Jauchegruben. | Nutzung |
| 3 | Wohnungen sind nicht zulässig. | Wohnungen |

Art. 3.13 Strassenzone

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Strassenzone umfasst Strassen, Wege und Plätze, die zur Erschliessung des Baugebiets dienen. | Grundsatz |
|---|--|-----------|

Art. 3.14 Gewässerzone

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Gewässerzone umfasst die Gewässer und ihre Gewässerräume. Sie sind geschützt. ¹ | Grundsatz |
| 2 | Die Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. ¹ | Nutzung |

Art. 3.15 Landwirtschaftszone

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1 | In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. | Grundsatz |
| 2 | Es gelten die folgenden Baumasse: | Baumasse |
| | a) Wohnbauten: | |
| | - Zonenbestimmungen der Wohnzone | |
| | b) Ökonomiegebäude (ohne Silobauten): | |
| | - max. Gebäudelänge | 60.0 m |
| | - max. Gesamthöhe | 12.0 m |
| | b) Silobauten: | |
| | - max. Gesamthöhe | 22.0 m |
| | - Farbton | der Umgebung angepasst |

- | | |
|----------------------------|--|
| Grenz- und Gebäudeabstände | 3 Für alle Gebäude gelten gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone die für die entsprechenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände. |
|----------------------------|--|

Art. 3.16 Rebbauzone

- | | |
|---------|---|
| Zweck | 1 Die Rebbauzone dient der Bewirtschaftung und Erhaltung des Rebareals. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen nur zulässig, soweit der Rebbau sie erfordert. |
| Nutzung | 2 Massgebend sind die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zum Rebbau. |

Art. 3.17 Naturschutzzone kommunal und Naturschutzzone übergeordnet

- | | |
|------------------------------|---|
| Zweck | 1 Die Naturschutzzonen dienen der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt im Sinne von Art. 7 und 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968. |
| Inhalt | 2 In den Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur dann gestattet, wenn sie dem Unterhalt dienen oder zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind. |
| Naturschutzzone kommunal | 3 Die Naturschutzzone kommunal umfasst Objekte des Inventars nach Natur- und Heimatschutzgesetz. Die auf das jeweilige Objekt abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Inventar enthalten. |
| Naturschutzzone übergeordnet | 4 Die Naturschutzzone übergeordnet umfasst nationale oder kantonale Schutzgebiete. |

Art. 3.18 Gewässer

- | | |
|-----------|--|
| Grundsatz | 1 Die Zone "Gewässer" umfasst die Gewässer und ihre Gewässerräume. Sie sind geschützt. ¹ |
| Nutzung | 2 Die Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung. ¹ |

Art. 3.19 Strassenareal

- | | |
|-----------|---|
| Grundsatz | 1 Das Strassenareal umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten ausserhalb des Baugebiets. |
|-----------|---|

Art. 3.20 Entsorgungsplatz

- | | | |
|---|--|--------|
| 1 | Das Areal des Entsorgungsplatzes dient der | Zweck |
| | a) geregelten Entsorgung von Bauschutt, Altholz und Grünabfällen in Mulden | |
| | b) Deponie von sauberem Aushub- und Gesteinsmaterial zwecks Auffüllung der Grube | |
| | c) Verbrennung von natürlichen Wald-, Feld- und Gartenabfällen. | |
| 2 | Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bewilligung. | Inhalt |

Art. 3.21 Freizeitzone

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | Diese Zone dient als Spiel- und Aufenthaltsbereich in Ergänzung zur anschliessenden Naturschutzzone. | Zweck |
| 2 | Zugelassen sind eine Schutzhütte in den Ausmassen von 4.0 x 5.0 m im Grundriss und einer Gesamthöhe von 5.0 m. Weiter sind Bänke und Tische, eine Feuerstelle, Spielgeräte wie Schaukel, Rutschbahn u. dgl. sowie Parkplätze gestattet. | Inhalt |

Art. 3.22 Wald

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. | Grundsatz |
| 2 | Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. | Informationsinhalt |

Art. 3.23 Überlagernde Naturschutzzone kommunal und überlagernde Naturschutzzone übergeordnet

- | | | |
|---|--|--------|
| 1 | Die überlagernde Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt im Sinne von Art. 7 und 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968. | Zweck |
| 2 | In den überlagernden Naturschutzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur dann gestattet, wenn sie dem Unterhalt dienen oder zur Erreichung des Schutzzieles notwendig sind. Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist im Rahmen der Schutzziele gewährleistet. | Inhalt |

Überlagernde Naturschutzzone kommunal	3	Die überlagernde Naturschutzzone kommunal umfasst Objekte des Inventars nach Natur- und Heimatschutzgesetz. Für diese Objekte werden Vereinbarungen zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten und zur angepassten landwirtschaftlichen Nutzung getroffen. Die Vereinbarungen sind unter Berücksichtigung des Naturschutzinventares zu erstellen.
Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	4	Die überlagernde Naturschutzzone übergeordnet umfasst nationale oder kantonale Schutzgebiete.

Art. 3.24 Landschaftsschutzzone

Zweck	1	Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft als Ganzes oder einzelner Landschaftsteile mit ihren charakteristischen Merkmalen sowie dem Bestand an landschaftsprägenden Bäumen.
Natürliche Geländestrukturen	2	Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Mulden u. dgl. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen u. dgl. sind zu erhalten.
Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	3	Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen und andere bauliche Vorkehren sind nur gestattet, wenn sie - dem Zweck der Schutzzone nicht entgegenstehen - auf diesen Standort angewiesen sind - und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
Strassen und Wege	4	Neue Strassen und Wege sind zulässig, wenn sie - für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind - ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.
Landwirtschaftliche Siedlungen und Gewächshäuser	5	Die Errichtung landwirtschaftlicher Siedlungen und von Gewächshäusern ist nicht gestattet.

Art. 3.25 Freihaltezone

Grundsatz	1	In der Freihaltezone dürfen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes keine Hochbauten erstellt werden.
-----------	---	--

Art. 3.26 Archäologische Schutzzone

Zweck	1	Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzone bezweckt, diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
Inhalt	2	Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig anzumelden.
Schutz	3	Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968, Art. 8 ff..

Art. 3.27 Gewerbeerleichterung

- | | | |
|---|---|------------|
| 1 | In den Gebieten der Kernzone mit Gewerbeerleichterung darf für Bauten mit gewerblicher Nutzung von den Vorschriften gemäss Art. 3.6 im Sinne einer Ausnahme nach Art. 51 Baugesetz so weit abgewichen werden, als eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist. Den Nachweis der Einhaltung dieser Bestimmung hat die Bauherrschaft mit dem Baugesuch zu erbringen. | Inhalt |
| 2 | Bei Hauptbauten bis höchstens 5.5 m Fassadenhöhe und bei Kleinbauten sind Flachdächer und Pultdächer gestattet. | Dachformen |

Art. 3.28 Naturgefahrenzone NGZ

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen. | Zweck |
| 2 | Die Gefahrenzone blau G2 (mittlere Gefährdung) 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. | Gefahrenzone blau G2 |
| 3 | Die Gefahrenzonen gelb G 3 (geringe Gefährdung) und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonder Risiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau. | Gefahrenzonen gelb G3 und weiss-gelb G4 |
| 4 | Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.). | Bestandesschutz |

Art. 3.29 Gewässerabstandslinie

- | | | |
|---|---|---------------------|
| 1 | Die Gewässerabstandslinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber von Gewässern. | Grundsatz |
| 2 | Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstands richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung. | Inhalt |
| 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. ¹ | Eingedolte Gewässer |
| 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. ¹ | Uferbestockung |
| 5 | Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m ² , die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. | Stehende Gewässer |

Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.¹

- | | | |
|---|---|-------------------|
| 6 | Revitalisierungen sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen. ¹ | Revitalisierungen |
|---|---|-------------------|

Art. 3.30 Inventarisierte Natur- und Denkmalschutzobjekte

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Der Gemeinderat kann inventarisierte Natur- und Denkmalschutzobjekte gemäss Art. 6 ff des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 unter Schutz stellen. | Grundsatz |
| 2 | Untergeordnete Änderungen des Inventars bei kommunalen Natur- und Denkmalschutzobjekten innerhalb der Bauzonen bedürfen der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung des Regierungsrats. Alle übrigen Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung der Gemeindeversammlung und des Regierungsrates. | Untergeordnete Änderungen |
| 3 | Die Darstellung der Natur- und Denkmalschutzobjekte im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgebend ist das jeweilige Inventar. | Darstellung im Zonenplan |
| 4 | Denkmalschutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende/bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. | Denkmalschutzobjekte
(siehe Anhang 3) |

Art. 3.31 Hecke, Feldgehölz

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| 1 | Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von § 19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt. | Grundsatz |
| 2 | Die Darstellung der Hecken und Feldgehölze im Zonenplan hat nur informativen Charakter. | Darstellung im Zonenplan |

4. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 4.1 Baugesuch und Baubewilligung

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz). | Baubewilligungspflicht, Baubewilligungsverfahren |
| 2 | Die Aussteckung richtet sich nach Art. 59 BauG. Die Baukontrollen richten sich nach der Baubewilligung. | Aussteckung, Baukontrollen |
| 3 | Geländeveränderungen von mehr als 1.5 m Höhe oder 200 m ³ Volumen sind gemäss kantonalem Baugesetz bewilligungspflichtig, ebenso die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen. Parabolantennen sind bewilligungspflichtig; es gilt das vereinfachte Verfahren. | Geländeveränderungen, Parabolantennen |
| 4 | Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben und Vorentscheiden. Die Ansätze sind in der Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt. | Gebühren |

Art. 4.2 Vollzug

- | | | |
|---|---|---------------|
| 1 | Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug. | Zuständigkeit |
|---|---|---------------|

Art. 4.3 Übertretung

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | Die Übertretung oder Missachtung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder darauf gestützter Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung geahndet. | Ahndung |
|---|--|---------|

Art. 4.4 Inkrafttreten

- | | | |
|---|--|---------------|
| 1 | Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Gleichzeitig wird die Bauordnung vom 20. Juni 2003 mit Änderungen vom 3. Juni 2005 aufgehoben. | Inkrafttreten |
|---|--|---------------|

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25.11.2015

Öffentliche Auflage vom 08.01.2016 bis 28.01.2016

Vom Regierungsrat genehmigt am 13.09.2016

Teilrevision der Nutzungsplanung

(Ausscheidung der Gewässerräume ausserorts)

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23.07.2022

Öffentliche Auflage vom 08.07.2022 bis 28.07.2022

Vom Regierungsrat genehmigt am 22.08.2023

Fussnoten

- ¹ Geändert/Ergänzt im Sinne der Genehmigung des Regierungsrates vom 22.08.2023

Anhang 1: Zusammenstellung der Baumasse

1. Regelbauweise

Zone	traufseitige Fassade höhe max.	Gesamt- höhe max.	Grenz- abstand min.	Über- bauungs- ziffer max.	Über- bauungs- ziffer max. (für Haupt- bauten)	Gebäude- länge max.	Gebäude- breite max.	Dach- neigung (Grad a.T.)	Lärmemp- findlich- keitsstufe
W	9.8 m	14.5 m	3.5 m	40 %	37 %	28.0 m	14.0 m	30-45° a.T.	II
A	8.5 m	13.5 m	2.5 m	45 %	40 %	50.0 m	35.0 m	25° a.T.	III
K	8.5 m	13.5 m	2.5 m	40 %	37 %	35.0 m	14.0 m	38° a.T.	III
ÖBA	-	15.0 m	2.5 m	--	--	50.0 m	--	--	II*

* Für den Werkhof gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

2. Mit Quartierplan

Zone	traufseitige Fassade höhe max.	Gesamt- höhe max.	Grenz- abstand min.	Über- bauungs- ziffer max.	Über- bauungs- ziffer max. (für Haupt- bauten)	Gebäude- länge max.	Gebäude- breite max.	Dach- neigung (Grad a.T.)	Lärmemp- findlich- keitsstufe
W	9.8 m	14.5 m	3.5 m	40 %	37 %	35.0 m	14.0 m	30-45° a.T.	II
A	8.5 m	13.5 m	2.5 m	45 %	40 %	50.0 m	35.0 m	25° a.T.	III
K	8.5 m	13.5 m	2.5 m	40 %	37 %	35.0 m	14.0 m	38° a.T.	III
ÖBA	-	15.0 m	2.5 m	--	--	50.0 m	--	--	II*

* Für den Werkhof gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Anhang 2: Skizzen zu einzelnen Vorschriften

Die Abbildungen sind nicht verbindlich. Sie dienen lediglich zur Illustration des jeweiligen Bauordnungsartikels.

Abbildung 1: Grenz- und Gebäudeabstand (Ziff. 7.1 und 7.2 Anhang Baugesetz)

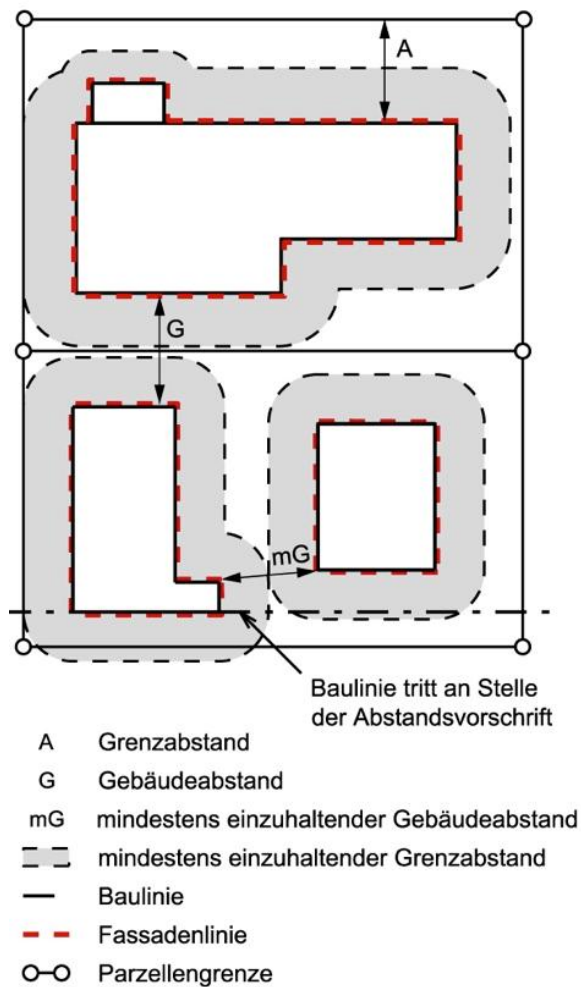


Abbildung 2: Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhang Baugesetz)

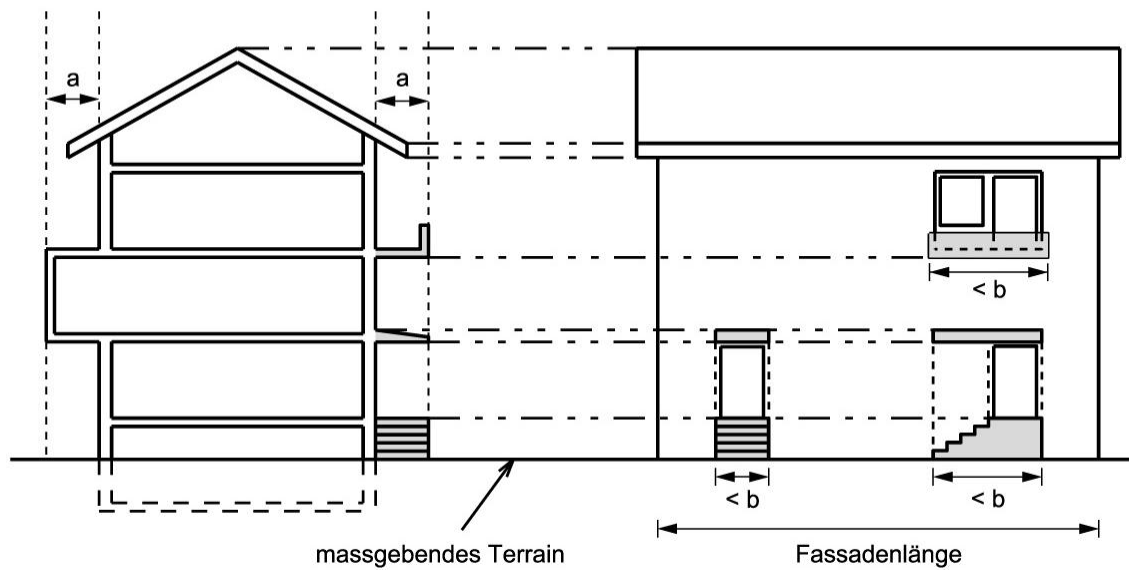
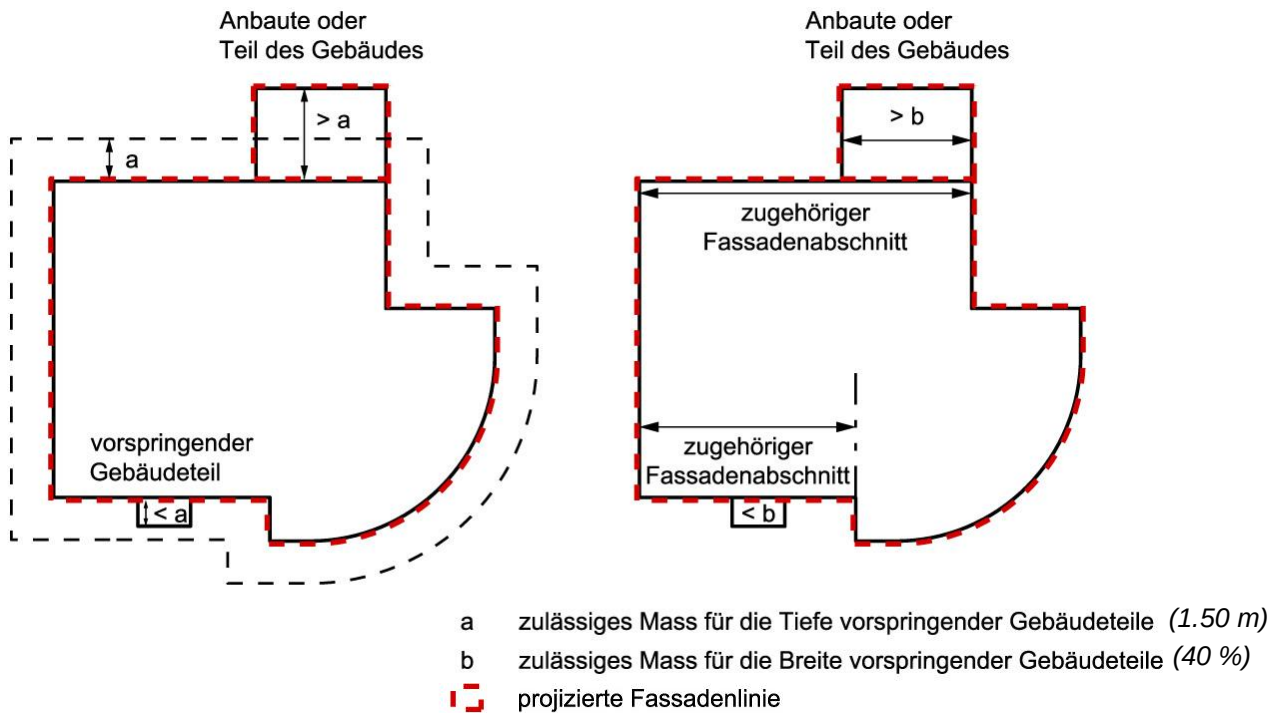


Abbildung 3: Kleinbauten und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz)

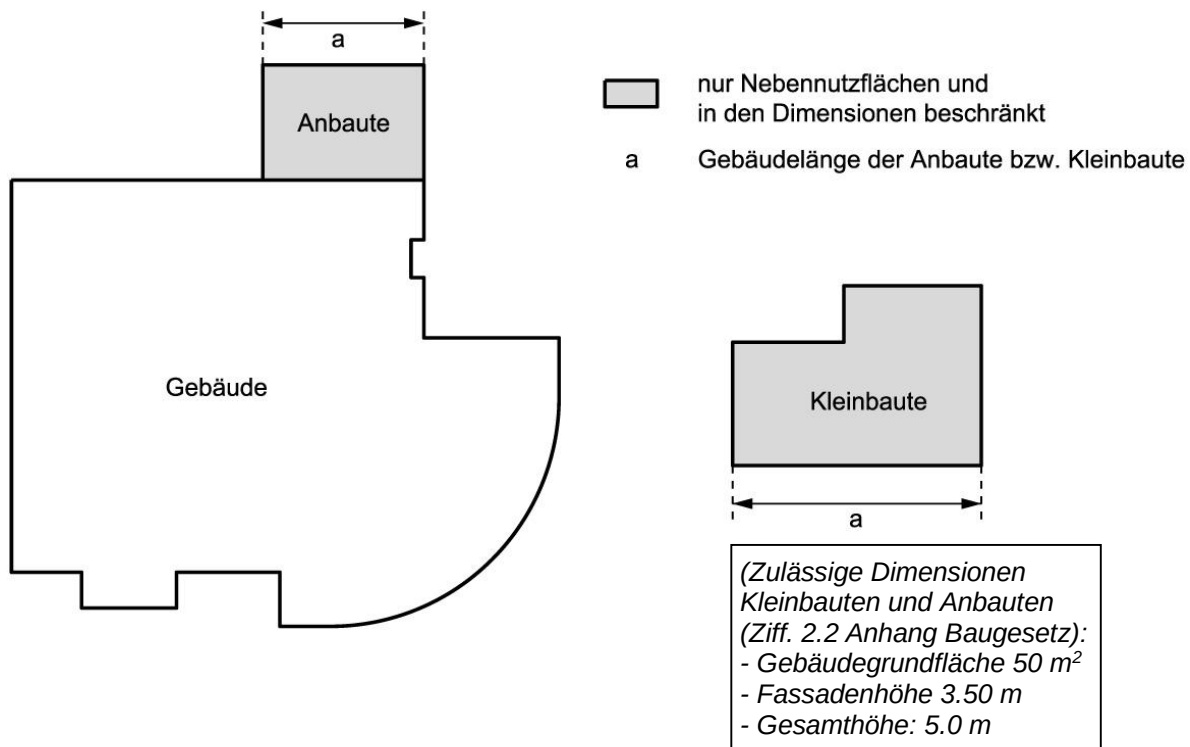


Abbildung 4: Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhang Baugesetz)

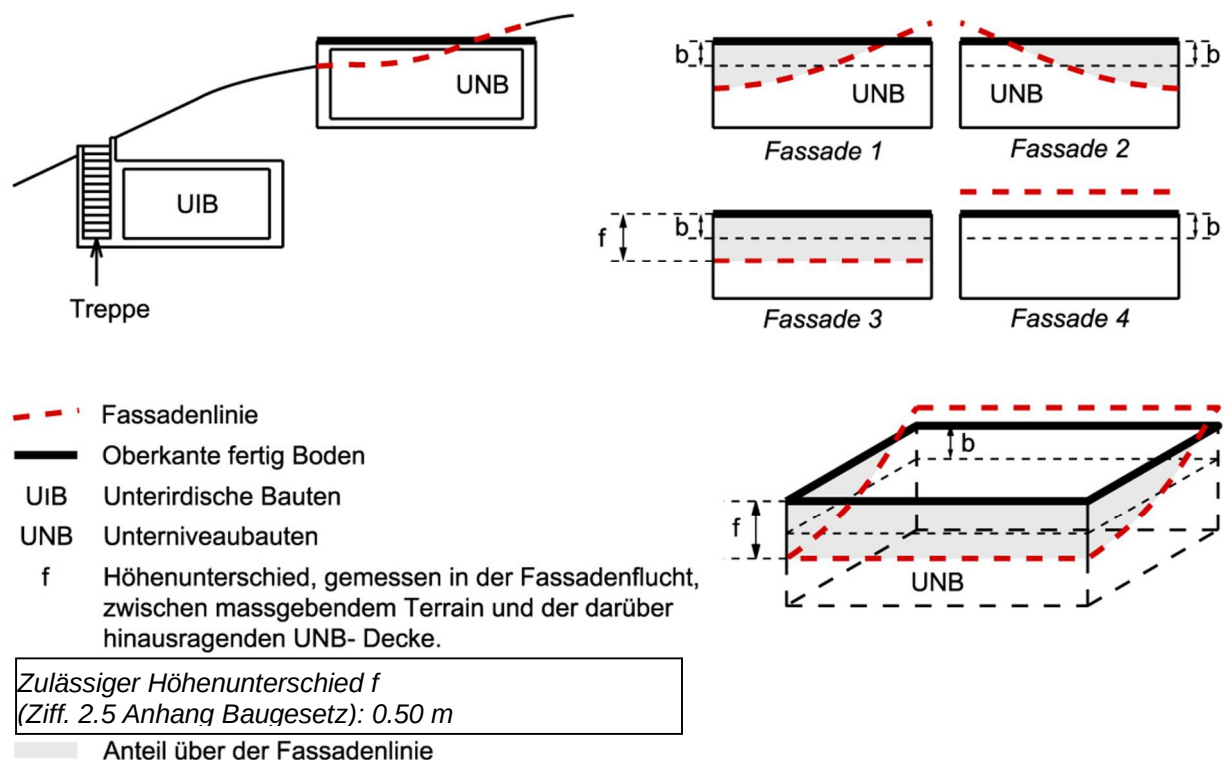


Abbildung 5: Grenzabstand gegenüber elektrischer Freileitung
(Art. 2.5 Abs. 6 Bauordnung)

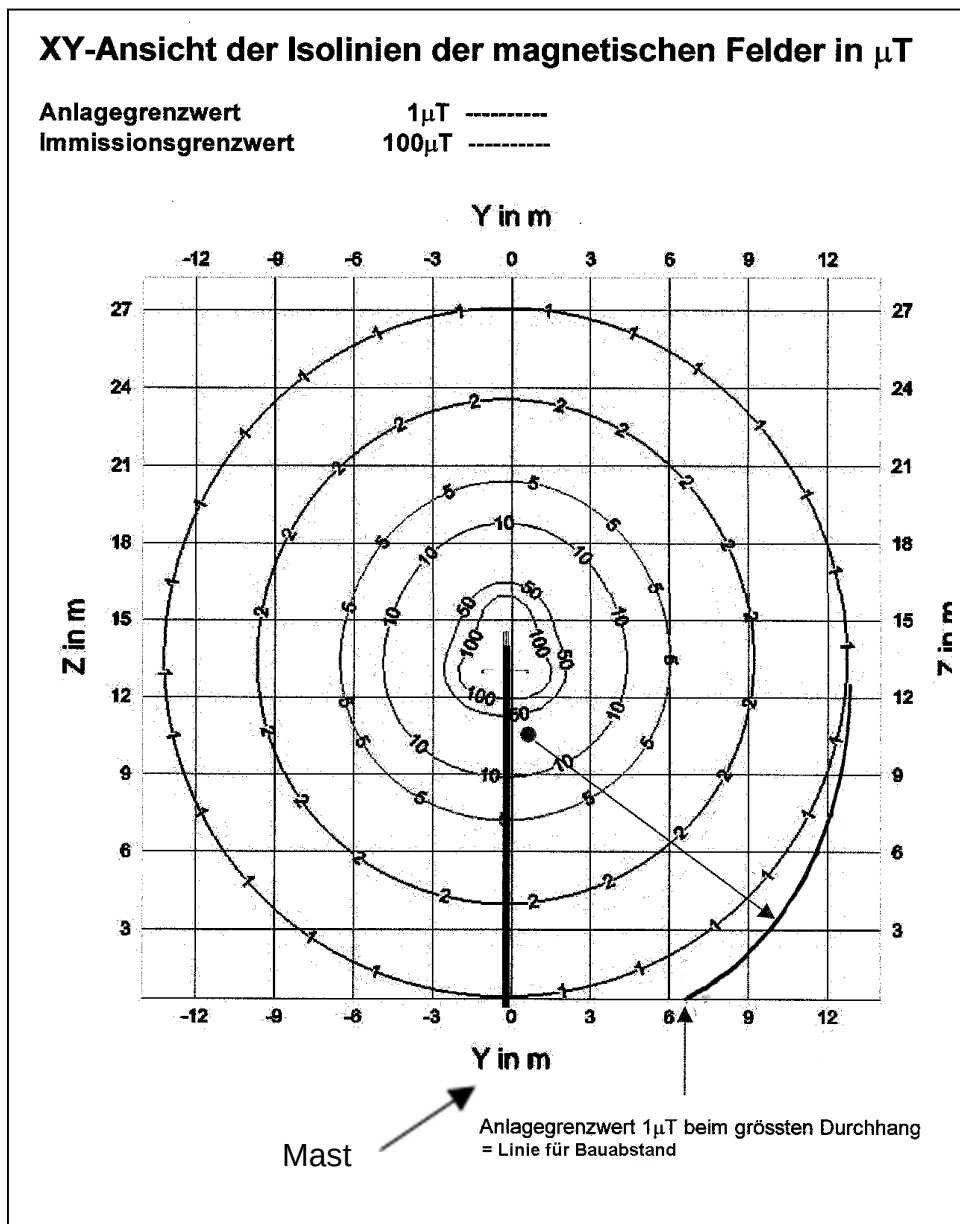


Abbildung 6: Gesamthöhe (Ziff. 5.1 Anhang Baugesetz)

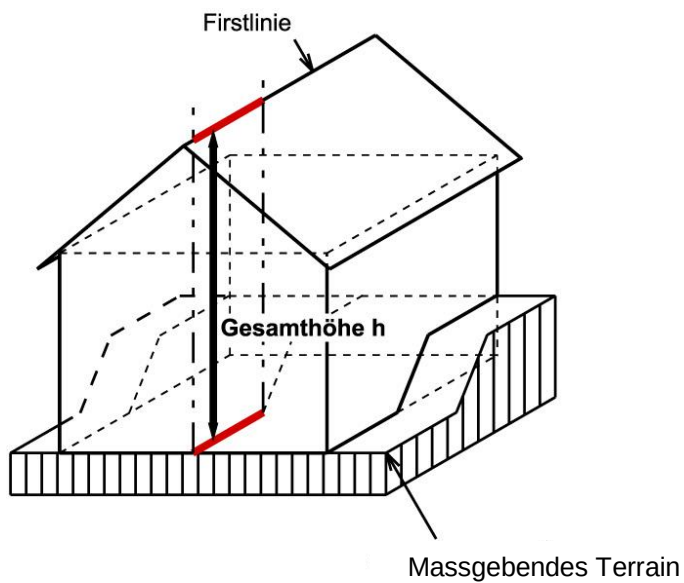
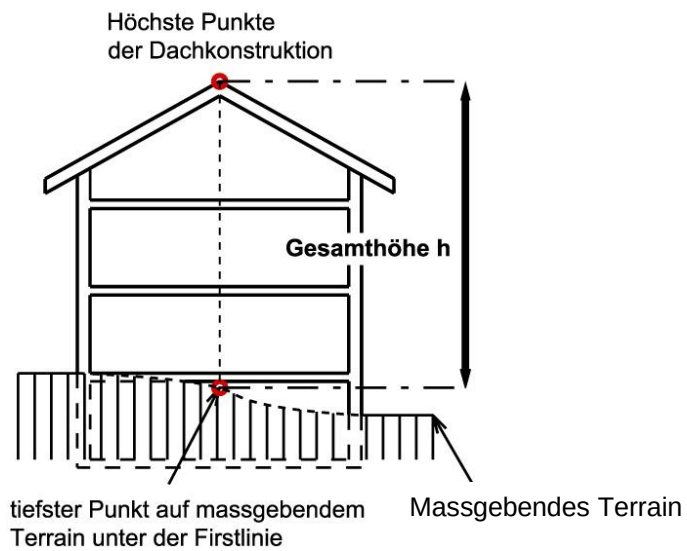


Abbildung 7: Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 Anhang Baugesetz, Art. 2.7 Bauordnung)

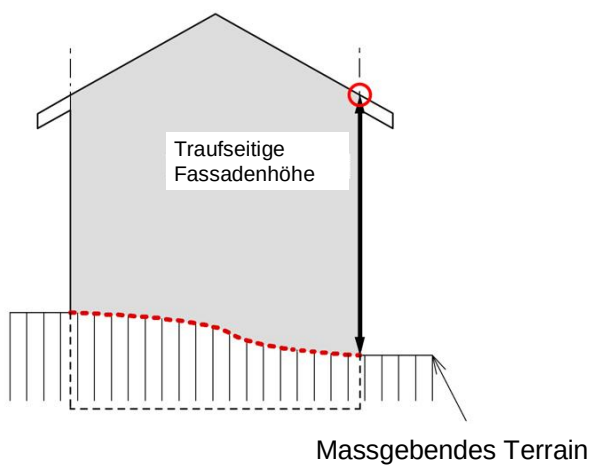
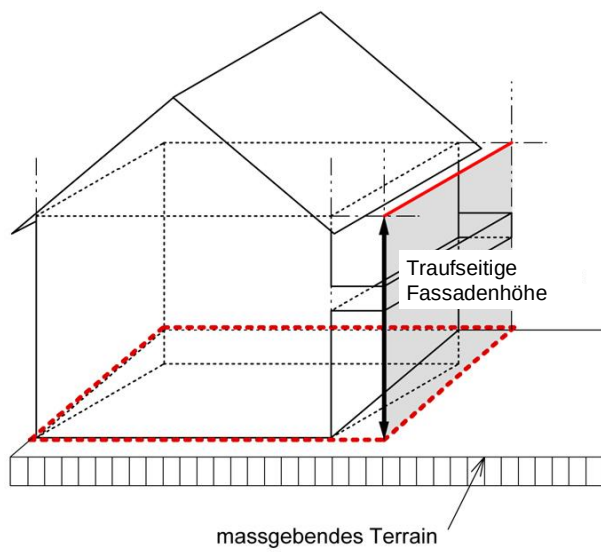


Abbildung 8: Gebäudelänge und Gebäudebreite (Ziff. 4.1 und 4.2 Anhang Baugesetz)

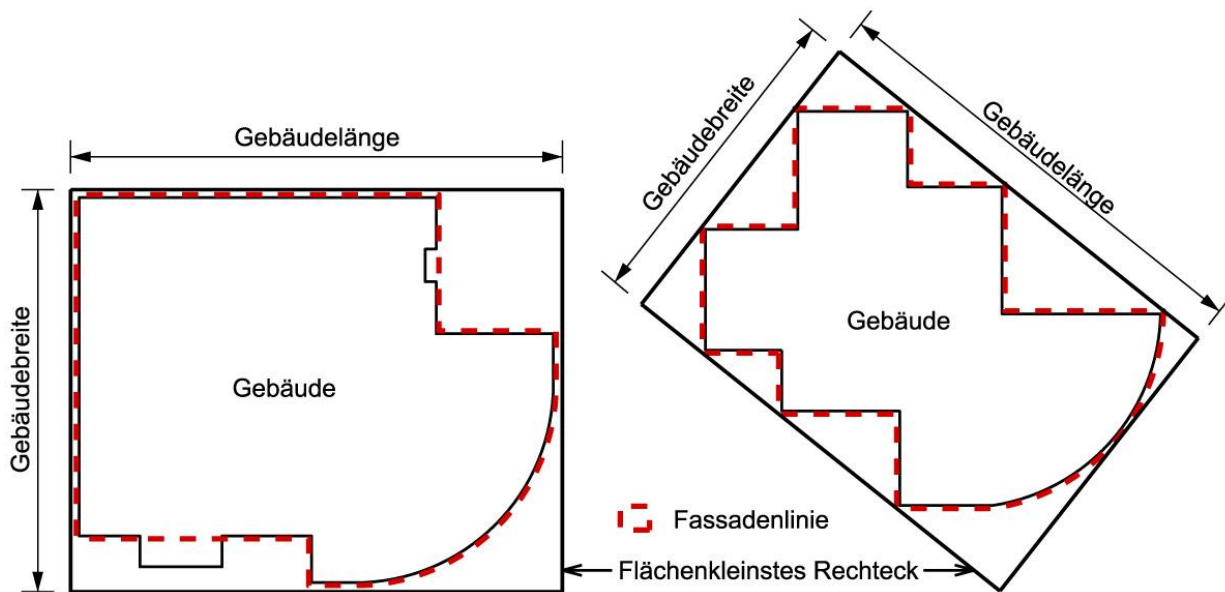
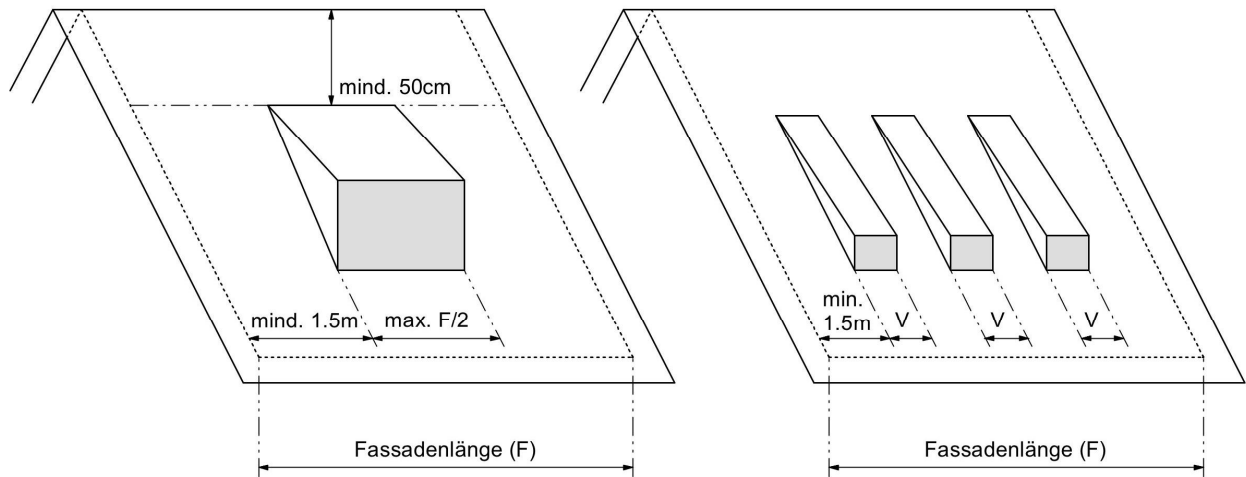


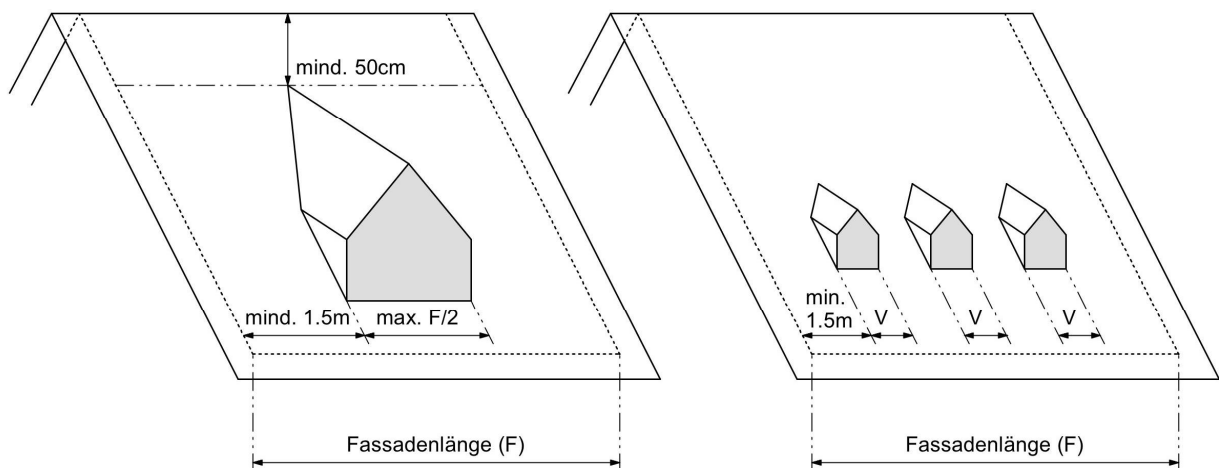
Abbildung 9: Grösse von Dachaufbauten in der Wohnzone (Art. 3.1 Bauordnung)

Schleppgauben

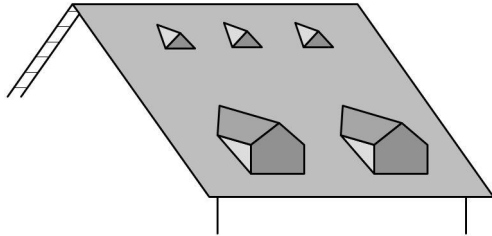


Gesamtbreite aller Dachaufbauten ($V+V+V$)
= max. 50 % der Fassadenlänge F

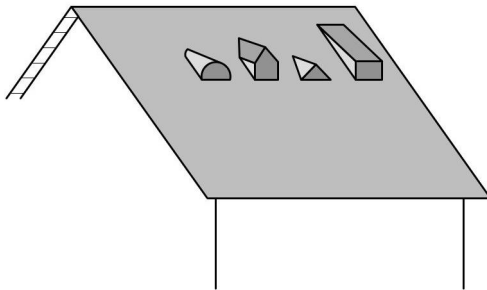
Giebellukarne



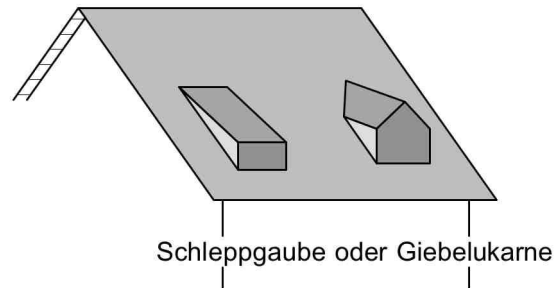
**Abbildung 10: Konzeptionelle Vorstellung eines Ausbaus von 2 Dachgeschossen
(Art. 3.5 Abs. 2 Bauordnung)**



Kleinaufbauten im
2. Dachgeschoss

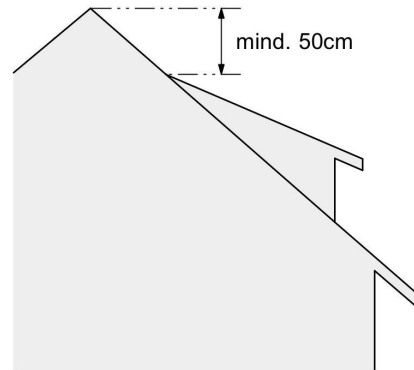
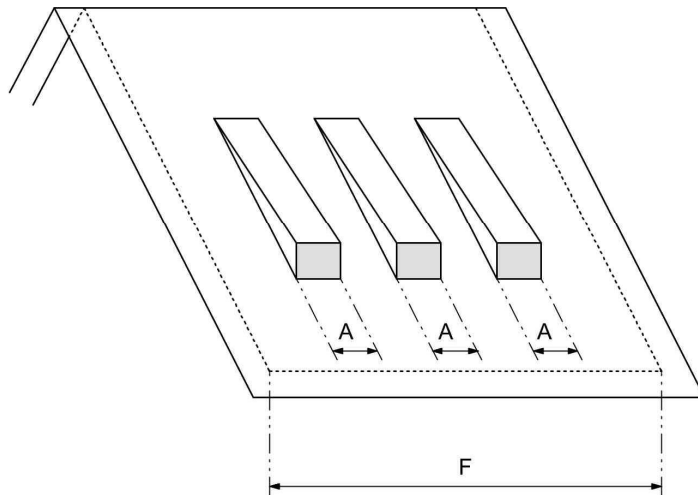


Grossaufbauten im
1. Dachgeschoss



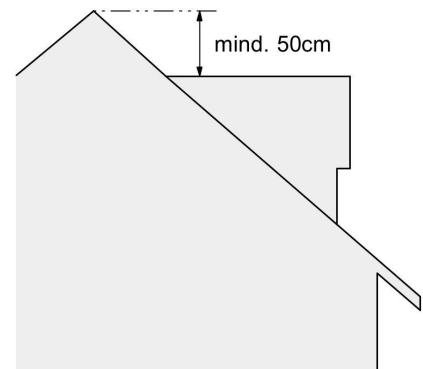
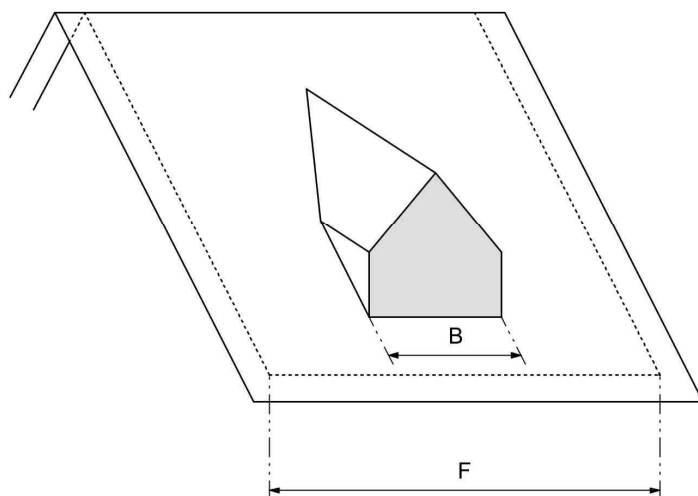
**Abbildung 11: Grösse von Dachaufbauten in der Kernzone
(Art. 3.5 Abs. 3 Bauordnung)**

Schleppgauben



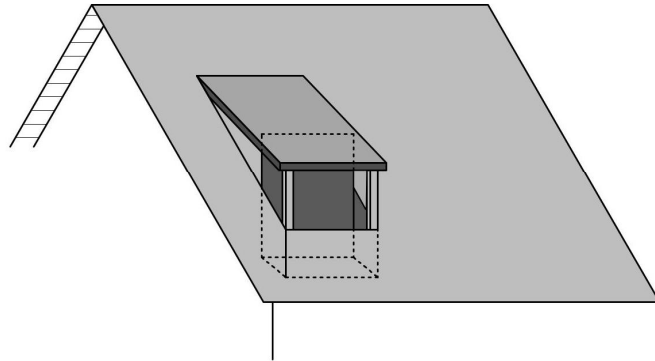
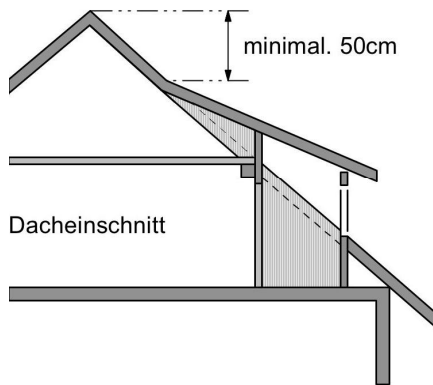
Gesamtbreite aller Dachaufbauten ($A+A+A$)
= max. 40 % der Fassadenlänge F

Giebellukarne

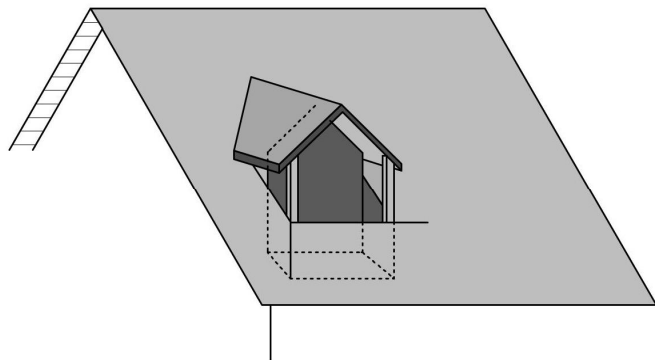
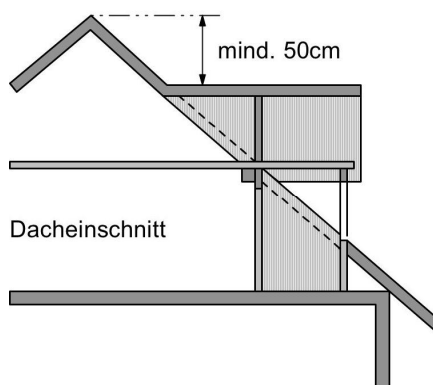


Breite B der Giebellukarne
= max. 40 % der Fassadenlänge F bzw. max. 3 m

**Abbildung 12: Überdeckte Dacheinschnitte in der Kernzone
(Art. 3.5 Abs. 4 Bauordnung)**



Überdeckter Dacheinschnitt hinter Schleppgaube



Überdeckter Dacheinschnitt hinter Giebellukarne

Anhang 3: Inventar wertvoller Bauten nach NHG

Objekt	NR	BK	GB	Beschreibung	Einstufung
Kirche	1	94	116	KDM III, S. 208 1751	kantonal
Pfarrhaus	2	33	112	KDM III, S. 212 inklusive Scheune. 1714	kantonal
Gemeindehaus	3	93	174	KDM III, S. 213 1542 erstmals erwähnt	lokal
Mühle	4	1	351	KDM III, S. 212 1608	kantonal
Fruchtspeicher	5	12A	165	KDM III, S. 212	kantonal
Kreuz	6	96	118	KDM III, S. 213 1806	lokal
Schulhaus	7	34	114	Erbaut 1836. Klassizistisch gestalteter Solitärbau mit betonter Mittelachse. Repräsentativer öffentlicher Bau	lokal
Bauernhaus	8	32	108	Repräsentativer Bau mit Fassadenbild Ende 18./Anf. 19. Jh., im Kern wohl älter	lokal
Kleintierstall	9	7	143	Seltenes, wohl aus dem 18. Jahrhundert stammendes Nebengebäude	lokal
Wohnhaus	10	36	697	Zum ältesten Baubestand gehörendes Wohnhaus mit spätgotischen Fenstereinfassungen und barocker Laube	lokal
Wohnhaus	11	86	46	Zum ältesten Baubestand gehörendes Haus in Mischbauweise. Strassenseitig originale spätgotische Fenstergewände. Rückseitig Fachwerk in Ständerbauweise	lokal
Krone	12	70	68	In markanter Stellung repräsentativ gestaltetes Objekt im klassizistischen Stil. Erbaut nach 1800.	lokal
Bauernhaus	13	64	71	Mittelständisches Bauernhaus mit origineller Fassadengestaltung des 19. Jahrhundert	lokal
Kapelle	14	149	24	Sakralbau im Stil des Historismus	lokal
Sternen	15	113	180	1806 erbautes Bauernhaus im klassizistischen Stil.	lokal
Bauernhaus	16	51	59	Spätgotisches Ökonomiegebäude mit Treppengiebeln und später angebautem Wohnteil	kantonal
Wohnhaus	17	11	140	Zum ältesten Baubestand gehörendes Haus mit spätgotischen Elementen	lokal
Bauernhaus	18	12	165	Zum ältesten Baubestand gehörendes Objekt	lokal
Bauernhaus	19	28	94	Barockes Fachwerkgebäude mit seltenen Zierformen	lokal
Bauernhaus	20	10	141	Im Kern spätgotisches Bauernhaus. Jahreszahl 1597 am Scheunenportal	lokal
Post	21	87	43	Bedeutendes aus dem 17. Jahrhundert stammendes Gebäude mit spätgotischen Elementen.	lokal
Bauernhaus	22	42	34	Stättliches barockes Fachwerkhhaus mit seltenen Zierformen	kantonal
Trotte	23	42A	34	Zum Ensemble GB Nr. 34 gehörendes barockes Trottegebäude in Fachwerkbauweise	lokal
Bauernhaus	24	112	169	Nach 1800 erbautes klassizistisches Bauernhaus mit repräsentativer Fassadengestaltung	lokal
Bauernhaus	25	84	48	Nach 1800 erbautes klassizistisches Bauernhaus mit repräsentativer Fassadengestaltung	lokal

Objekt	NR	BK	GB	Beschreibung	Einstufung
Wohnhaus	26	41	102	Wohl 17. Jh. Zum ältesten Bestand gehörendes Haus	lokal
Bauernhaus Frohsinn	27	2	148	Stattliches barockes Bauernhaus	lokal
Berghof	28	120	670	Kulturgeschichtlich interessante sehr frühe Aussiedlung	kantonal
Berghof	29	143D	669	dito	kantonal
Berghof	30	146	673	dito	kantonal
Brunnen	31	--	173	1916, bei Gemeindehaus	lokal
Brunnen	32	--	144	1877	lokal
Brunnen	33	--	12	Anfang 19. Jhrt.	lokal
Brunnen	34	--	125	beim Engel, 1867	lokal
Brunnen	35	--	101	1863	lokal
Brunnen	36	--	12	Bei Gemeindeverwaltung, ohne Jahreszahl	lokal

Anhang 4: Schlagwortregister

	Bauordnung Oberhallau (Artikel)	Kantonales Baugesetz (Artikel)	Verordnung zum kant. Baugesetz (BauV) (§§)
A	Abbruch von Bauten: Siehe Rückbau		
	Abgrabungen	2.11	
	Anbauten (und Kleinbauten)	2.5 / Abb. 3 Anhang 2	Anhang Ziff. 2.2
	Arbeitszone	3.2	
	Archäologische Schutzzone	3.26	
	Aufschüttungen	2.11	
	Ausbau Dachgeschosse (in Kernzone)	3.5, Abb. 10- 12 Anhang 2	
	Ausbau von 2 Dachgeschossen (in Kernzone)	Abb. 10, An- hang 2	
	Ausnahmebewilligung		51
	Aussenbeleuchtungen	2.10	
	Aussteckung	4.1	59
B	Baubewilligungspflicht	4.1	54
	Baubewilligungsverfahren	4.1	54-74
	Baugesuch	4.1	58
	Baukontrolle		74
	Baulinien		12-16, Anhang Ziff. 7.3
	Baureife		27a
	Bauzonen	1.2	8
	Baumasse (bei Regelbauweise)	Anhang 1	
	Baumasse (mit Quartierplan)	Anhang 1	
	Bedingungen und Auflagen		71
	Behinderte		38
	Besitzstandsgarantie		48, 49
	Besucherparkplätze	2.8	
D	Dachaufbauten (generell)	2.2	
	Dachaufbauten (in Kernzone)	3.5	
	Dachaufbauten (in Wohnzone)	3.1 / Abb.9 Anhang 2	
	Dacheinschnitte (in Kernzone)	3.5 / Abb. 12 Anhang 2	
	Dachfenster (generell)	2.2	

	Dachflächenfenster (in Kernzone)	3.5		
	Dachflächen-Lichtbänder (in Kernzone)	3.5		
	Dachformen (generell)	2.2		
	Dachneigung (in Kernzone)	3.5		
	Dachziegel	3.5		
	Denkmalschutzobjekte	3.30 / Anhang 3		
E	Ein- und Ausmündungen		40	
	Einwirkungen		41	
	Elektrische Freileitung	2.5, Abb. 5 Anhang 2		
	Empfindlichkeitsstufen (Lärm)	2.4		
	Energiehaushalt		42a-m	
	Entsorgungsplatz	3.20		
	Erdgeschoss – Höhenlage (in Kernzone)	3.7		
	Erhaltung Einzelbau (in Kernzone)	3.6		
	Erhaltung Gebäudestandort (in Kernzone)	3.6		
	Erhaltungsgrundsätze (Kernzone)	3.3		
	Erschliessung		27a, 28, 29	4-14
F	Fassadenhöhe	2.7, Abb. 7 Anhang 2	Anhang Ziff. 5.2	
	Fassaden (in Kernzone)	3.4		
	Fassadenflucht		Anhang Ziff. 3.1	Anhang Figur 3.1-3.3
	Fassadenlinie	Abb.1 Anhang 2	Anhang Ziff. 3.2	Anhang Figur 3.1-3.3
	Feldgehölze, Hecken	3.31		
	Fenster (in Kernzone)	3.4		
	Freihaltezone	3.25		
	Freizeitzone	3.21		
G	Garagenvorplätze		40	
	Gebäude		Anhang Ziff. 2.1	
	Gebäudeabstand	2.6, Abb. 1 Anhang 2		
	Gebäudebreite	Abb. 8 Anhang 2	Anhang Ziff. 4.1	
	Gebäudefläche (anrechenbar)		Anhang Ziff. 8.4	Anhang Fig. 8.4
	Gebäudelänge	Abb. 8 Anhang 2	Anhang Ziff. 4.2	
	Gebühren im Baubewilligungsverfahren	4.1		

	Gefahrenzone (geringe Gefährdung)	3.28		
	Gefahrenzone (mittlere Gefährdung)	3.28		
	Geländeveränderungen	2.11, 4.1		
	Gesamthöhe	Abb. 6 Anhang 2	Anhang Ziff. 5.1	
	Gestaffelte Gebäude	2.7		
	Gestaltung	2.3	35	
	Gewächshäuser (in Landschaftsschutzzone)	3.24		
	Gewässerabstandslinie	3.29		
	Gewässerzone (in Baugebiet)	3.14		
	Gewässerzone (in Nichtbaugebiet)	3.18		
	Gewerbebetriebe (in Arbeitszone)	3.2		
	Gewerbeerleichterung (Kernzone)	3.27		
	Gewerbliche Bauten (in Wohnzone)	3.1		
	Gewerblich genutzte Erdgeschosse (in Kernzone)	3.7		
	Giebellukarne	Abb. 9 Anhang 2		
	Glasziegel (in Kernzone)	3.5		
	Grenzabstand	2.5, Abb.1 Anhang 2	32, Anhang Ziff. 7.1	
	Grenzbau	2.6	32, 33	
	Grenzverlegung		46	
	Gebäudeabstand	2.6, Abb. 1 Anhang 2	32, Anhang Ziff. 7.2	
	Grünzone	3.11		
H	Handels- und Dienstleistungsbetriebe (in Arbeitszone)	3.2		
	Hecke, Feldgehölz	3.31		
I	Inventar wertvoller Bauten (nach NHG)	Anhang 3		
K	Kernzone	3.3 - 3.9		
	Kleinbauten (und Anbauten)	2.5 / Abb. 3 Anhang 2	Anhang Ziff. 2.2	
	Kniestockhöhe (Messweise)		Anhang Ziff. 5.3	
	Kniestock (in Kernzone)	3.7		
L	Landschaftsschutzzone	3.24		
	Landwirtschaftszone	3.15		
	Lärmschutz	2.4		
	Linienbezogene Festlegungen	1.2		
M	Massgebendes Terrain	Abb.2 Anhang 2	Anhang Ziff. 1.1	

	Mobilfunkanlagen		47a	
N	Naturgefahrenzone NGZ	3.28		
	Natürliche Geländestrukturen (in Landschaftsschutzzone)	3.24		
	Naturschutzzone kommunal	3.17		
	Naturschutzzone übergeordnet	3.17		
	Naturschutzobjekte	3.30		
	Nichtbauzonen	1.2		
O	Objektbezogene Festlegungen	1.2		
	Öffentliche Bauten und Anlagen	3.10	9	
	Ökonomiegebäude (in Landwirtschaftszone)	3.15		
	Orientierungsinhalt (im Zonenplan)	1.2		
	Orts- und Landschaftsbild	2.1	35	
P	Parabolantennen	4.1		
	Parkplätze	2.8	36	
	Parzellierung		46	
	Projizierte Fassadenlinie	Abb. 2 Anhang 2	Anhang Ziff. 3.3	Anhang Figur 3.1-3.3
Q	Quartierplan		17-18	
	Quartierplan – Baumasse	Anhang 1		
R	Rebbauzone	3.16		
	Regelbauweise – Baumassen	Anhang 1		
	Reitzzone	3.12		
	Reklameanlagen	2.9		
	Rückbau, Abbruch (in Kernzone)	3.9		
S	Schleppgauben	Abb. 9 Anhang 2		
	Schutzzone (Kernzone)	3.3	8	
	Sicherheit (bauliche)		39	
	Silobauten (in Landwirtschaftszone)	3.15		
	Spielplätze		37	
	Strassenabstand		30	
	Strassenareal (in Nichtbaugebiet)	3.19		
	Strassen und Wege (in Landschaftsschutzzone)	3.24		
	Strassenzone (in Baugebiet)	3.13		
T	Terrainveränderungen (in Naturschutzzone)	3.17		
	Terrainveränderungen (in überlagernder Naturschutzzone)	3.23		
	Tore (in Kernzone)	3.4		

U	Traufseitige Fassadenhöhe	2.7 / Abb.7 Anhang 2		
	Türen (in Kernzone)	3.4		
	Überbauungsziffer	Anhang 1	Anhang Ziff. 8.4	Anhang Fig. 8.4
	Überlagernde Naturschutzzone kommunal	3.23		
	Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	3.23		
	Überlagernde Zonen	1.2		
	Übertretung	4.3	85	
	Umgebungsgestaltung (in Kernzone)	3.8		
	Unterirdische Bauten	2.5 / Abb. 4 Anhang 2	Anhang Ziff. 2.4	
	Unterniveaubauten	2.5 / Abb. 4 Anhang 2	Anhang Ziff. 2.5	
V	Vollzug	4.2	80-87	
	Vorentscheid		68	
	Vorspringende Gebäudeteile	2.5 / Abb. 2 Anhang 2	Anhang Ziff. 3.4	
W	Wald	3.22		
	Wiederaufbau		47	
	Wohnbauten (in Landwirtschaftszone)	3.15		
	Wohnnutzungen (in Arbeitszone)	3.2		
	Wohnzone	3.1		
Z	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.10	9	
	Zoneneinteilung	1.2		
	Zonenplan	1.1	6, 11	
	Zonenplan Baugebiet	1.1		
	Zonenplan Gemeindegebiet	1.1		