

Bau- und Nutzungsordnung

der Gemeinde Rüdlingen

2017



Bearbeitung:

Winzeler + Bühl, Raumplanung und Regionalentwicklung, Schaffhausen

Bürgin Winzeler Partner AG, Bauingenieure und Planer, Schaffhausen

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
II.	Planungsinstrumente	9
III.	Allgemeine Bauvorschriften	10
IV.	Zonen- und Nutzungsvorschriften	13
	1. Bauzonen	15
	2. Nichtbauzonen	19
	3. Schutzzonen	21
	4. Überlagernde Zonen	22
	5. Schutzobjekte	25
	6. Hinweise	26
V.	Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	27
	Anhang 1: Tabelle der Höchst- und Mindestmasse	29
	Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen	31
	Anhang 3: Inventarliste der schützenswerten Bauten	51
	Anhang 4: Stichwortverzeichnis	53

Bau- und Nutzungsordnung 2017 (BNO)

vom 23. September 2016

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

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung bezweckt insbesondere

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

Art. 2 Rechtsquellen

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

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Rüdlingen.

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

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

2 Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.

3 ¹⁾ Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien, an der Aussenhülle und im Innern bestehender Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon;
- c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;
- d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,50 m übersteigen;
- e) die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- f) Antennen- und Reklameanlagen;
- g) Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m³ Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;
- h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.

4 Solaranlagen, soweit sie nicht durch Bundes- oder kantonales Recht davon befreit sind.

5 Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für die Umgebungsgestaltung.

6 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes.

¹⁾ Fassung vom 9. April 2019 gemäss Genehmigungsvermerk vom 09.04.19, RRB 13/231. Massgebend sind die Bestimmungen des BauG.

7 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen und Fristen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

8 Wünscht der Bauherr vor der definitiven Ausarbeitung des Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Überbaumöglichkeiten oder der Gestaltung abgeklärt zu haben, so kann er die zuständige Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersuchen.

Art. 5 Zuständige Behörde

1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.

2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).

3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.

4 Der Bauausschuss erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können.

5 Das Baureferat kann in ausgewiesenen Fällen in Ergänzung zum Bauausschuss weitere fachkundige Berater beiziehen. Dies ist dem Gesuchsteller vorgängig mitzuteilen.

Art. 6 Rechtsschutz

1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

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

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

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

Art. 7 Baukontrollen

Dem Baureferenten sind rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes;
- b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken;
- c) die fertig verlegte Wasserleitung vom Anschluss an das Wasserleitungsnetz bis zum Gebäude vor dem Eindecken;
- d) die Durchbrüche und Feuerungsanlagen;
- e) die Vollendung des Rohbaues;
- f) die Endabnahme unter Angabe des vorgesehenen Bezugstermins.

Art. 8 Gebührenpflicht

1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Beitrags-, Gebühren- und Bussenordnung.

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

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.

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

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

Art. 10 Zonenplan

1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).

2 Den Grundnutzungszoneen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.

3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen und Schutzobjekten.

4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Quell- und Grundwasserschutzzonen, Wald, Waldgrenze nach statischem Waldbegriff, Hecken und Feldgehölze.

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

6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.

Art. 11 Quartierpläne

1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung;
- b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung;
- c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
- d) Umgebungsgestaltung.

Art. 12 Erschliessung

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

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 13 Definitionen und Messweisen

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 2 zusammengestellt.

Art. 14 Stand der Technik

1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.

2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung.

3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.

Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:

- a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- b) Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
- c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten;
- d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.

3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

4 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Art. 16 Abgrabungen

1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen mit einer Breite von zusammen maximal 8.0 m.

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

Art. 17 Aussenantennen

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

Art. 18 Umgebung

1 Die Gartengestaltung hat vorwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

2 Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen. Terrainabstützungen von über 1 m Höhe ausserhalb der Dorfkernzonen sind zu bepflanzen, in den Dorfkernzonen sind sie in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Weitere Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in den Dorfkernzonen sind in Art. 24 aufgeführt.

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

Art. 19 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

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

Art. 20 Parkplätze

1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Garagenvorplätze oder hintereinander liegende Parkplätze dürfen nur bei Einfamilienhäusern als Pflichtparkplätze angerechnet werden.

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

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

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

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

Art. 21 Altrechtliche Bauten

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

Art. 22 Erschliessung und Beiträge

1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der kommunalen Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge geregelt.

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

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

Art. 23 Zoneneinteilung und Zonenplan

Das Gebiet der Gemeinde Rüdlingen wird folgenden Nutzungen zugewiesen:

1. Bauzonen

- | | |
|---|--------|
| - Dorfkernzonen 1 und 2 | K1/ K2 |
| - Wohnzone | W1 |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | ZöBA |
| - Strassenzone | Str |
| - Grünzone | Gr |

2. Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone LW
- Rebbauzone R
- Materialabbauzone MA
- Strassenareal StrA

3. Schutzzonen

- Naturschutzzone übergeordnet Nü
- Gewässer G

4. Überlagernde Zonen

- BLN-Gebiet BLN
- Überlagernde Landschaftsschutzzone LS
- Überlagernde Naturschutzzone
kommunal/übergeordnet UNk/UNü
- Überlagernde Ortsbildschutzzone UOs
- Überlagernde archäologische
Schutzzone AS
- Quartierplanpflicht Qu
- Naturgefahrenzonen NGZ (G1–G4)

5. Schutzobjekte

- Schützenswerte Bauten A, B
(sehr wertvoll, wertvoll)
- Geschützter Baum Bg
- Aussichtsschutz Aus

6. Hinweise

- Quell- und Grundwasserschutzzone GWS
- Wald W
- Waldgrenze nach statischem Waldbegriff
- Hecken und Feldgehölze HFg

1. Bauzonen

Art. 24 Dorfkernzonen K1 und K2

1 ²⁾ Die Dorfkernzonen dienen der sinnvollen Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des Dorfkerns. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern. Die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes ist in der Regel ohne den Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild bedeutend sind, zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere auch für die Materialien und Farben von Fassaden und Dächern.

2 Zulässig sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, nicht störende und mässig störende Gewerbebetriebe.

3 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig, auch wenn dadurch die übrigen Gestaltungsbestimmungen der Dorfkernzonen nicht vollständig eingehalten werden. Für die Beurteilung sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen.

4 Grundsätzlich sind bestehende Gebäude unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, traufseitiger Fassadenhöhe und Gesamthöhe umzubauen oder wieder aufzubauen. Abweichungen können durch den Gemeinderat bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen und dem keine anderen gleich- oder höherwertige öffentliche oder private Interessen gegenüberstehen.

5 Für Neubauten gelten in der Regelbauweise folgende maximalen Überbauungsmasse:

		Dorfkern- zone 1	Dorfkern- zone 2
Vollgeschosse	höchstens	2	1
traufseitige Fassadenhöhe	höchstens	7,5 m	4,5 m
Gebäuelänge	höchstens	30,0 m ¹⁾	20,0 m
Grenzabstand	mindestens	4,0 m	4,0 m
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

¹⁾ gilt in der offenen Bauweise der Dorfkernzone 1 und 2. Siehe auch Abs. 6.

²⁾ Fassung vom 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

Mit einem Quartierplan gelten unter Berücksichtigung von Art. 11 Abs. 3 folgende maximalen Überbauungsmasse:

		Dorfkern- zone 1	Dorfkern- zone 2
Vollgeschosse	höchstens	3	2
traufseitige Fassadenhöhe	höchstens	10,5 m	7,5 m
Gebäudelänge	höchstens	40,0 m ¹⁾	30,0 m
Grenzabstand	mindestens	4,0 m	4,0 m
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III	III

¹⁾ gilt in der offenen Bauweise der Dorfkernezone 1 und 2. Siehe auch Abs. 6.

6 Die offene Bauweise ist die Regel. Beim Zusammenbau darf in der Dorfkernezone 1 die Gebäudelänge bis auf maximal 50 m erhöht werden.

7 Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie

- a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinausragen
– oder –
- b) konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden.

8 Wintergärten dürfen das historische Ortsbild nicht beeinträchtigen und sind daher in der Regel nur an öffentlich nicht oder schlecht einsehbarer Lage zulässig.

9 Die Hauptfirstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. In der Dorfkernezone 2 ist die Firstrichtung im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern dadurch das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit matten Ziegeln in ortsüblicher Farbe einzudecken.

10 Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Auf den Hauptdachseiten ist jeweils nur eine Art der Dachaufbauten zulässig. Sie haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen. Daher dürfen sie in der Regel einen Drittel der Länge der betreffenden Fassade nicht überschreiten. Ihr Scheitelpunkt muss mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

11 Dachflächenfenster sind bis zu einer Öffnungsfläche von 0,56 m² zulässig. Je Hauptdachseite ist pro 40 m² in der Regel ein Dachflächenfenster zulässig.

12 Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen (z.B. Antennen, Sonnenkollektoren) sind bewilligungspflichtig. Solche Anlagen sind nach Möglichkeit nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern zu platzieren. Sie sind bezüglich Standort und Gestaltung so zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte ist besonders Rücksicht zu nehmen. Bezüglich Solaranlagen bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechts und des Bundesrechts vorbehalten (vgl. auch Art. 4 Abs. 4).

13 Vorgärten sind zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern und dergleichen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen, wobei die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss. Die Schmälerung der Hausgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist zu vermeiden.

14 Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine unentgeltliche Fachberatung angeboten. Sie haben daher bereits im Stadium der Grobplanung mit der Baubehörde in Verbindung zu treten.

Art. 25 Wohnzone W1

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

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

3 Es gelten folgende Masse:

Vollgeschoss	höchstens	1
traufseitige Fassadenhöhe	höchstens	5,0 m
Gesamthöhe	höchstens	9,0 m
Gebäuelänge	höchstens	20,0 m ¹⁾
Grosser Grenzabstand	mindestens	6,0 m
kleiner Grenzabstand	mindestens	4,0 m

Empfindlichkeitsstufe nach LSV : II

¹⁾ gilt bei offener Bauweise, siehe auch Abs. 4.

4 Die offene Bauweise ist die Regel. Beim Zusammenbau darf die Gebäuelänge auf maximal 30 m erhöht werden.

5 Die Bauten sind in der Regel hangparallel anzuordnen und mit symmetrischen ^{*)} Satteldächern mit Neigungen von 25° - 40° alter Teilung zu versehen, deren Firstrichtung parallel zur Längsfassade verläuft. Giebel von Nebenfirsten dürfen insgesamt nicht breiter sein als 2/3 der betreffenden Fassade.

6 Dachaufbauten allein und in Kombination mit Giebeln von Nebenfirsten dürfen insgesamt nicht breiter sein als 1/2 der Länge der betreffenden Fassade. Der Scheitel von Dachaufbauten muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes liegen.

7 Pro 8 m Firstlänge ist in der Regel pro Dachfläche ein Dachflächenfenster zugelassen (siehe Figur 6.5 in Anhang 2).

8 Die Fassadenflächen sind in einem hellen erdnahen Farbton zu halten. Aufschüttungen und Stützmauern haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

^{*)} Nicht die Anordnung der von der BNO vorgesehenen einzelnen Dachgestaltungsformen wie Kreuz- oder Querfirste und Dachaufbauten auf dem hangparallelen Hauptdach muss symmetrisch sein, sondern einzig das hangparallele Satteldach muss beidseitig dieselbe Dachneigung aufweisen.

9 Nach aussen in Erscheinung tretende Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung so weit als möglich in die Dach- und Fassadenflächen resp. die Umgebung einzugliedern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechts und des Bundesrechts.

Art. 26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

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

2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.

3 Empfindlichkeitsstufe nach LSV: II

Art. 27 Strassenzone Str

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

2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

Art. 28 Grünzone Gr

1 Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Freiflächen innerhalb des Baugebietes.

2 Es sind nur unterirdische Bauten und Anlagen gestattet.

2. Nichtbauzonen

Art. 29 Landwirtschaftszone LW

1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.

2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Dorfkernzone 1 sinngemäss.

3 Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften in Anhang 1.

4 Silos dürfen höchstens 18 Meter hoch sein.

Art. 30 Rebbauzone R

1 Das Rebgebiet ist vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Es unterliegt den Bestimmungen der landwirtschaftlichen Rechtserlasse, insbesondere des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes.

2 Die im Zonenplan eingetragene Abgrenzung hat nur informativen Charakter. Die rechtsverbindliche Abgrenzung richtet sich nach dem kantonalen Rebbaukataster.

3 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen und standortgebunden sind. Dabei gelten die Bestimmungen von § 21 der kantonalen Bauverordnung.

4 Der Abstand von Hochbauten gegenüber der Rebbauzone beträgt allseitig 15,0 m.

Art. 31 Materialabbauzone MA

1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaugebiete mitsamt den Wiederherstellungsflächen.

2 Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen, inklusive der Bauten und Anlagen für die Wiederaufbereitung, auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen. Die Wiederauffüllung darf nur mit unverschmutztem Fels- und Aushubmaterial erfolgen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Art. 32 Strassenareal StrA

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

2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

3. Schutzzonen

Art. 33 Naturschutzzone übergeordnet Nü

1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.

2 Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen sind im Naturinventar gemäss Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) enthalten.

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

4 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder in einer Schutzverfugung geregelt.

Art. 34 Gewässer G

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

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

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

4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig. In allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer. ³⁾

5 ⁴⁾ Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5.0 m ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.

4. Überlagernde Zonen

Art. 35 BLN-Gebiet BLN

1 Das BLN-Gebiet umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert.

2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzupassen. Die Massstäblichkeit der Gebäude und die Einordnung in die bestehende Siedlungsform ist zu beachten.

3 Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen sind nicht zulässig.

Art. 36 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS

1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.

2 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung

³⁾ Fassung vom 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

⁴⁾ eingefügt am 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

nicht widersprechen. Tierzucht- und Mastbetriebe, Baumschulen sowie Intensivkulturen in Treibhäusern oder ähnliche in Erscheinung tretende Anlagen sind nicht gestattet.

3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

4 Bauten und Anlagen haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzufügen. Der Standort ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen.

Art. 37 Überlagernde Naturschutzzone UN

1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten sowie Geotope.

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

3 Die spezifischen Schutzziele und Pflegemassnahmen sind im Naturinventar gemäss Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) definiert. Im Wald richten sich Schutz und Pflege nach dem Waldwirtschaftsplan.

4 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder in einer Schutzverfügung geregelt.

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

Art. 38 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) UOs

1 ⁵⁾ Die Dorfkernzonen sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Schulhaus (GB Nr. 149) gelten als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG).

2 Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.

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

⁵⁾ Fassung vom 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

Art. 39 Überlagernde archäologische Schutzzone AS

1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

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

3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH).

Art. 40 Quartierplanpflicht Qu

1 In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.

2 Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.

Art. 41 Gefahrenzonen G1-G4

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

2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden. ⁶⁾

⁶⁾ eingefügt am 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen.

4 Die Gefahrenzonen gelb G 3 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 Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

5 Der Bestandsschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).

6 ⁷⁾ Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubehörde festgelegt.

5. Schutzobjekte

Art. 42 Schützenswerte Bauten

1 Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit der Einstufung A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2'000 gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang 3 festgehalten.

2 Klassifizierte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.

3 Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.

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

⁷⁾ eingefügt am 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

Art. 43 Geschützter Baum Bg

Die im Zonenplan eingetragenen Bäume sind geschützt. Bei deren Abgang sind sie durch einen Gleichwertigen zu ersetzen.

Art. 44 Aussichtsschutz Aus

1 Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick durch Bauten, Pflanzen usw. nicht beeinträchtigt werden.

2 Um die Aussicht oder die Durchsicht zu gewährleisten, kann der Gemeinderat in der Regel im Rahmen der Mindestgrenzabstände den Standort eines Gebäudes festlegen und die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung generell vorschreiben.

6. Hinweise

Art. 45 Quell- und Grundwasserschutzzone GWS

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

Art. 46 Wald W

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

2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

Art. 47 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff

Die im Zonenplan eingetragene Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und einer Bauzone ab (statische Waldgrenze). Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

Art. 48 Hecken und Feldgehölze HFg

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

Art. 49 Inventare nach NHG

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

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 50 Vollzug

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

Art. 51 Sanktionen

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

Art. 52 Übergangsbestimmung

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

Art. 53 In-Kraft-Treten

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 11. August 1989, vom Regierungsrat genehmigt am 11. Juni 1991 werden aufgehoben.

BNO 2017 durch die Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 beschlossen.

Vom Regierungsrat am 28. März 2017 genehmigt mit RRB 11/186.

Änderungen der Art. 4 Abs. 3, 30 Abs. 4, 34 Abs. 4 und 5, 38 Abs. 1, 41 Abs. 2 und 6; A., 2.1a und 5.3a Anhang 2 durch die Gemeindeversammlung vom 23. November 2018 beschlossen.

Vom Regierungsrat am 9. April 2019 genehmigt mit RRB 13/231.

Anhang 1: Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Regelbauweise

Bezeichnung	K1	K2	W1	ZÖBA	LW ¹⁾
Grenzabstand min.	4.0	4.0	–	²⁾	4.0
Grosser Grenzabstand min.	–	–	6.0	–	–
Kleiner Grenzabstand min.	–	–	4.0	–	–
Gebäuelänge max.	30.0 m ³⁾	20.0 m	20.0 m ⁴⁾	–	60.0 m
Vollgeschosse max.	2	1	1	–	–
Traufseitige Fassadenhöhe max.	7.5 m	4.5 m	5.0 m	–	–
Gesamthöhe max.	–	–	9.0 m	–	16.0 m
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	III	II	II	III
siehe	Art. 24	Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 29

- ¹⁾ Für Wohnbauten gelten die Masse der Kernzone 1, Silobauten dürfen höchstens 18 m hoch sein.
- ²⁾ Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.
- ³⁾ Beim Zusammenbau darf die Gebäuelänge bis auf max. 50 m erhöht werden.
- ⁴⁾ Beim Zusammenbau darf die Gebäuelänge bis auf max. 30 m erhöht werden.

An- und Kleinbauten: siehe 2.2 Kleinbauten im Anhang 2

Quartierpläne

Bezeichnung	K1	K2	W1	ZÖBA	LW ¹⁾
Grenzabstand min.	4.0	4.0	–	²⁾	4.0
Grosser Grenzabstand min.	–	–	6.0	–	–
Kleiner Grenzabstand min.	–	–	4.0	–	–
Gebäudelänge max.	40.0 m ³⁾	30.0 m	20.0 m ⁴⁾	–	60.0 m
Vollgeschosse max.	3	2	1	–	–
Taufseitige Fassadenhöhe max.	10.5 m	7.5 m	5.0 m	–	–
Gesamthöhe max.	–	–	9.0	–	16.0 m
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	III	II	II	III
siehe	Art. 24	Art. 24	Art. 25	Art. 26	Art. 29

- ¹⁾ Für Wohnbauten gelten die Masse der Kernzone 1, Silobauten dürfen höchstens 18 m hoch sein.
- ²⁾ Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.
- ³⁾ Beim Zusammenbau darf die Gebäudelänge bis auf max. 50 m erhöht werden.
- ⁴⁾ Beim Zusammenbau darf die Gebäudelänge bis auf max. 30 m erhöht werden.

An- und Kleinbauten: siehe 2.2 Kleinbauten im Anhang 2

Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen

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

Zusätzlich enthält er kommunale Festlegungen. Zu deren Änderungen bedarf es einer Änderung der BNO.

Die Baubegriffe und Messweisen sind wie folgt gekennzeichnet:

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

[kommunale] = kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegung.

Erläuterungen und Skizzen für die Anwendung in der Praxis siehe auch Arbeitshilfe Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen).

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

A. Bauweisen [kommunale]

⁸⁾ Als Regelbauweisen gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen. Abweichungen davon gelten als Sonderbauweise und sind im Rahmen von Quartierplänen gestattet. Das Mass der zulässigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ist, soweit erforderlich, in der BNO festgelegt.

B. Anlagen [kommunale]

Mit Ausnahme von Gebäuden gelten als Anlagen im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung sämtliche ortsfesten baulichen Einrichtungen, für deren Errichtung oder Änderung eine Bewilligungspflicht besteht.

⁸⁾ Fassung vom 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude [kantonal]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

Hauptbauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, in denen Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen möglich sind oder die Masse der übrigen Bauten übersteigen. ⁹⁾

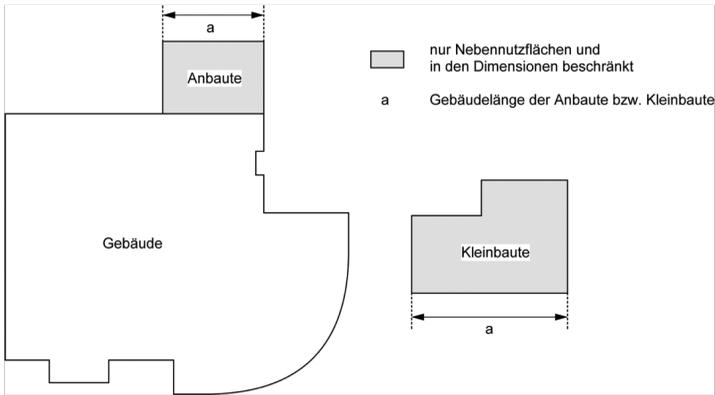
2.2 Kleinbauten [kantonal]

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

2.3 Anbauten [kantonal]

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

⁹⁾ Fassung vom 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231



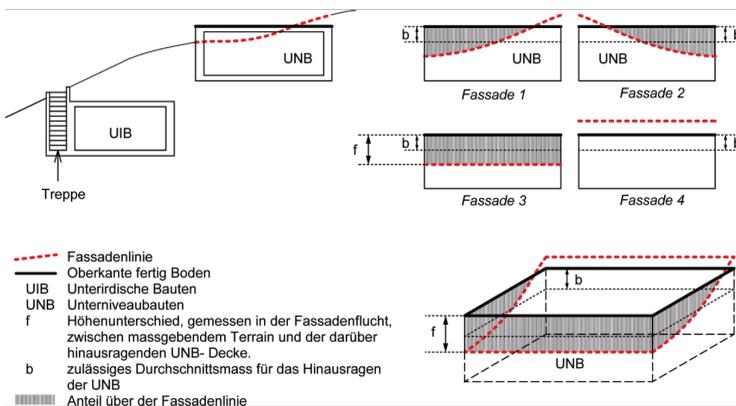
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschließung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten [kantonal]

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



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

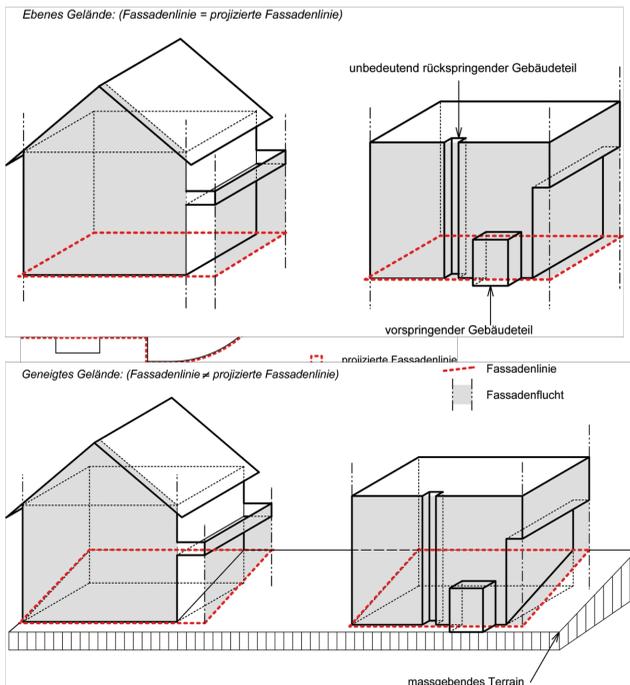
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

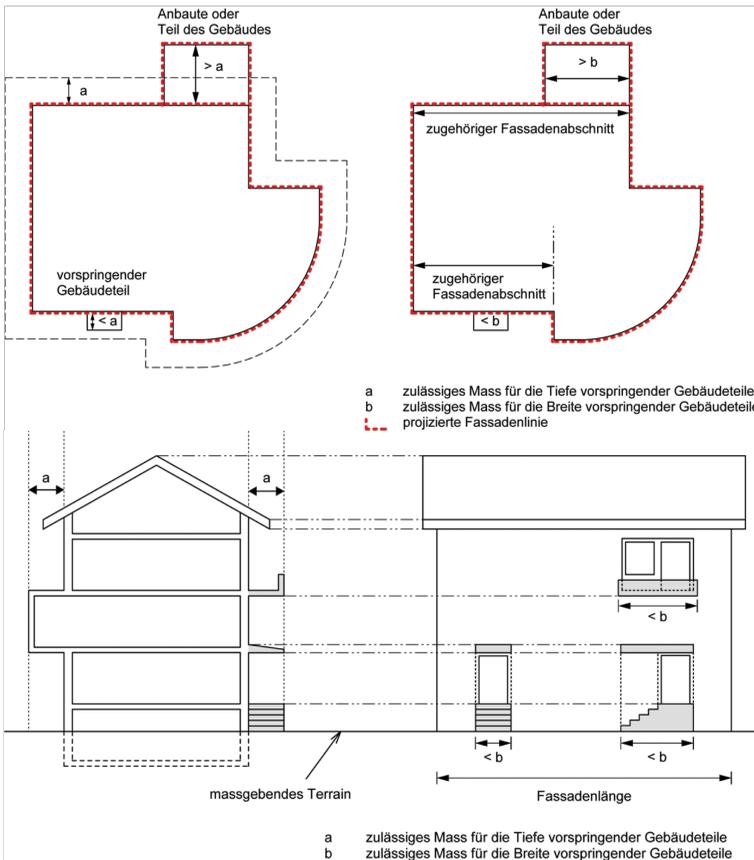
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

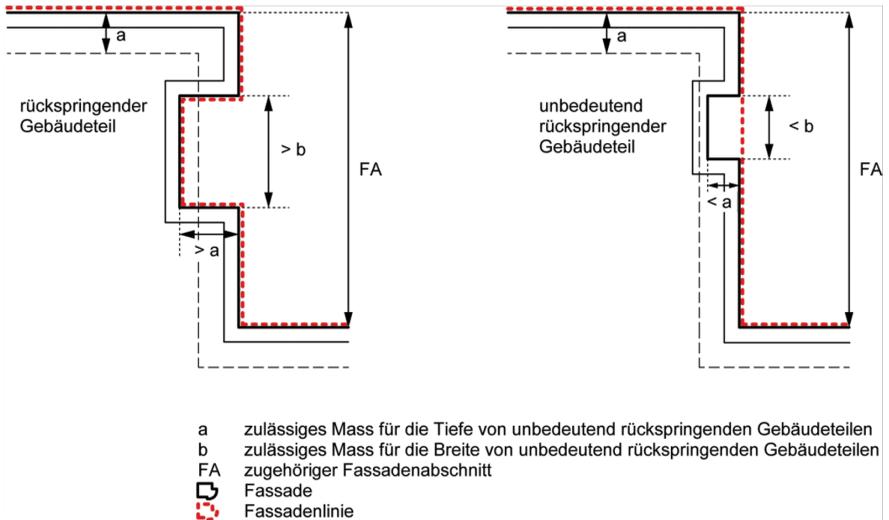
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnittes nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

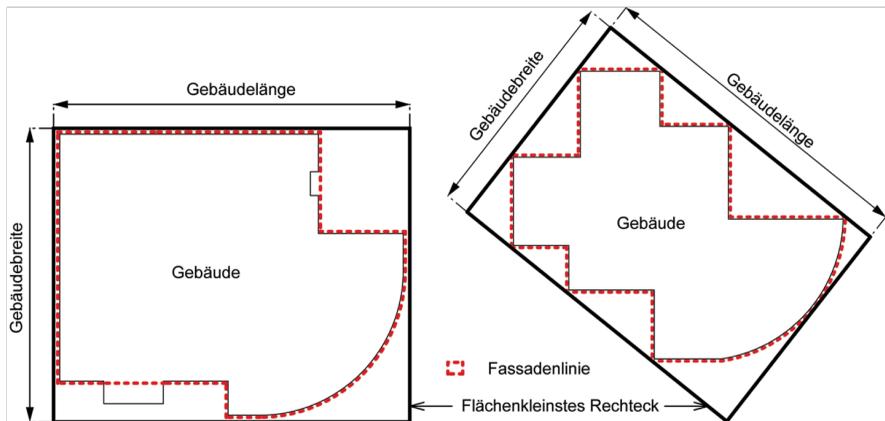


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

4. Längenbegriffe. Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten sind nicht an die Gebäudelänge anzurechnen.

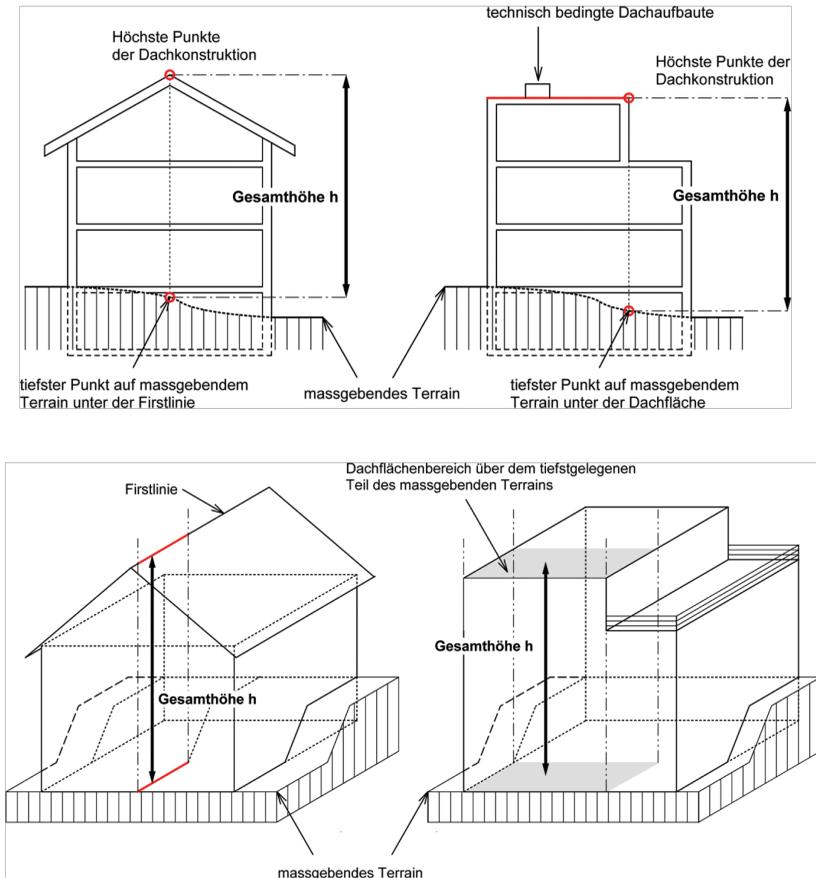


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

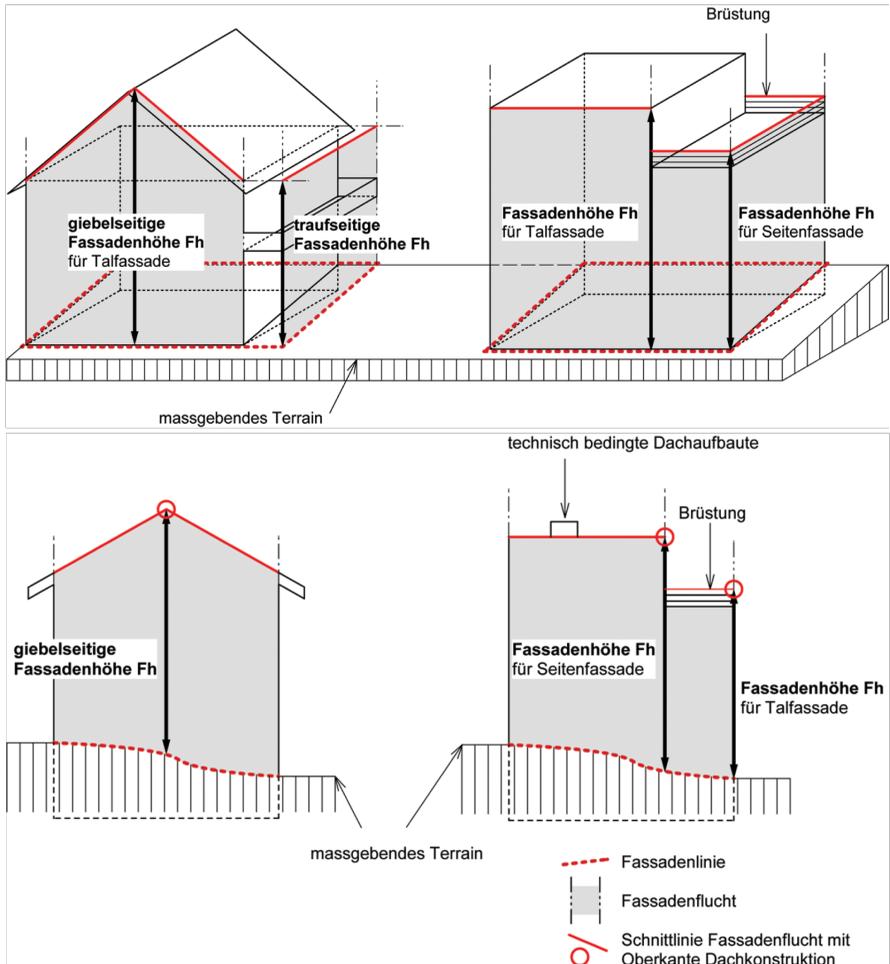
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

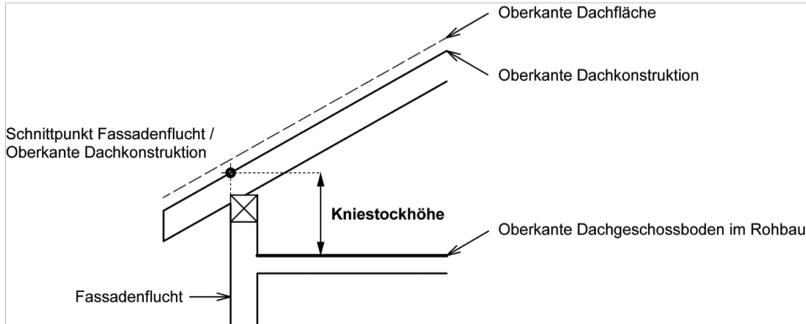
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe [kantonal]

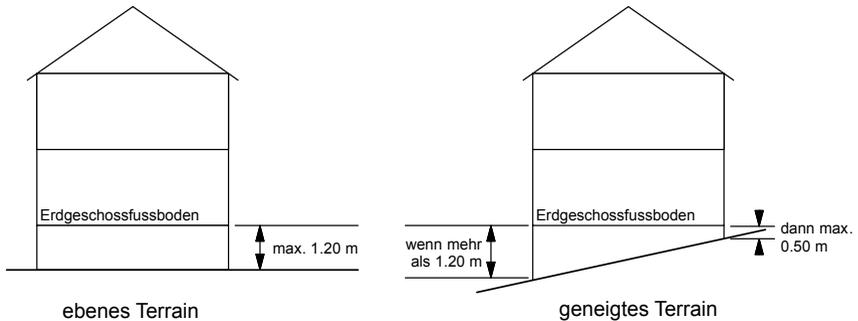
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.3a Höhenlage [kommunal]

Oberkannt Erdgeschossfussboden darf höchstens 1,20 m über der tiefsten oder, falls dieses Mass im geneigten Terrain überschritten wird, höchstens 0,50 m über der höchsten Stelle des massgebenden Terrains längs der Fassadenlinie liegen. ¹⁰⁾



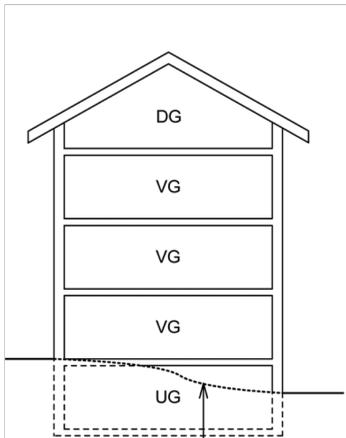
¹⁰⁾ Fassung vom 23. November 2018, genehmigt am 9. April 2019 mit RRB 13/231

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse [kantonal]

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

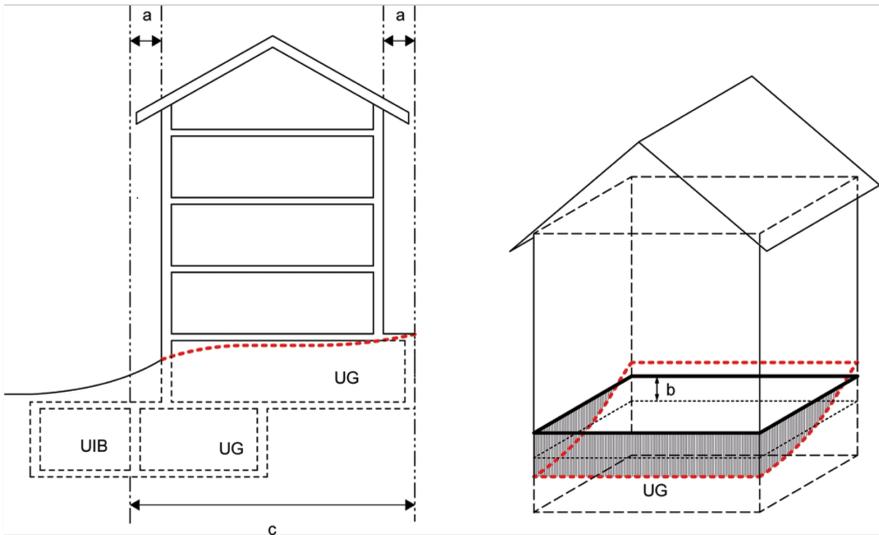
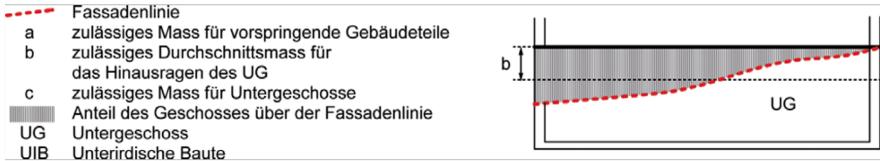
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse [kantonal]

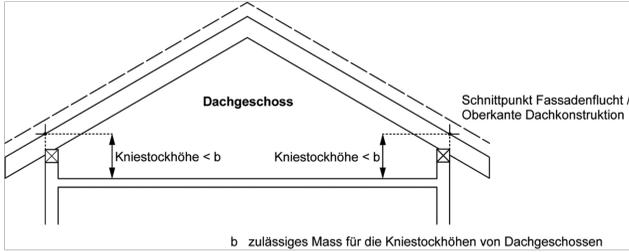
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.



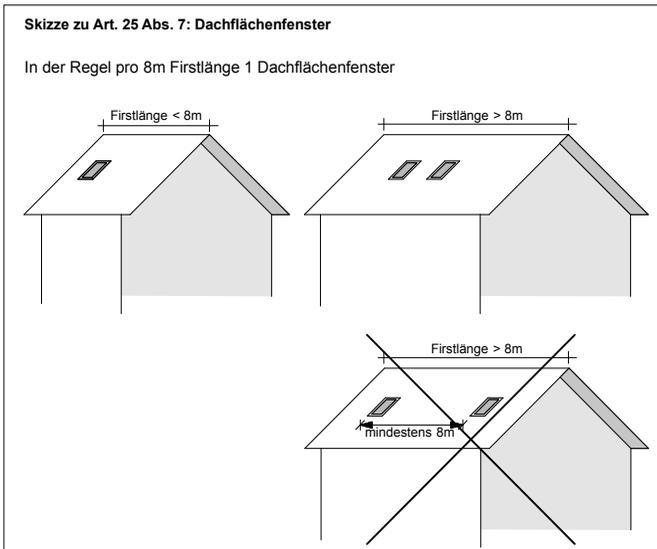
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschoss [kantonal] und [kommunal]

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.



Figur 6.3 Dachgeschoss



Figur 6.4 Dachflächenfenster

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal] und [kommunal]

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

Bei Anlagen für Zufahrten, Zugänge und Abstellplätze sowie unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten die keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen beträgt der Grenzabstand 0.50 m, sofern keine wesentlichen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten.

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeteilen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.

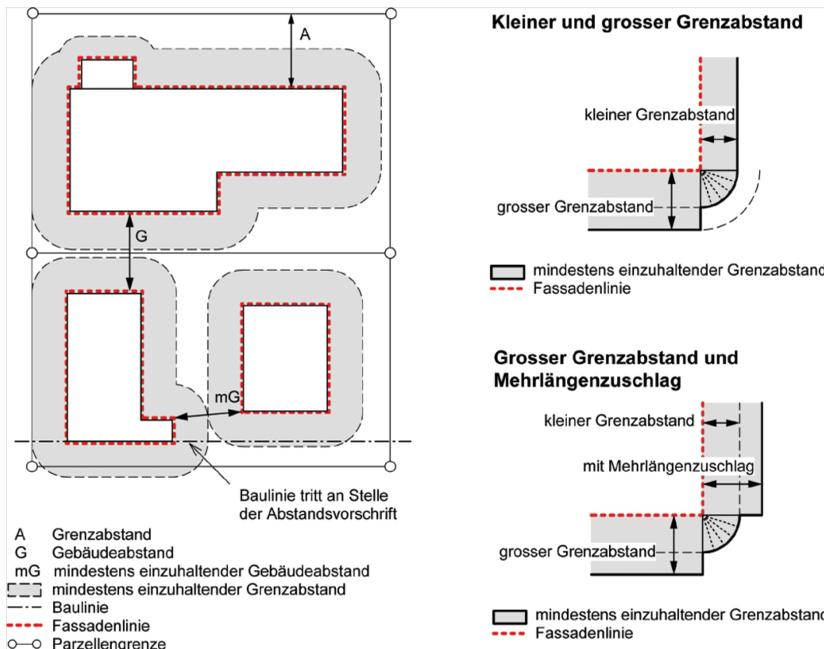
7.2 Gebäudeabstand [kantonal] und [kommunal]

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

Der Gebäudeabstand richtet sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben Bestimmungen für eine allfällig notwendige Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr).

7.3 Baulinien [kantonal]

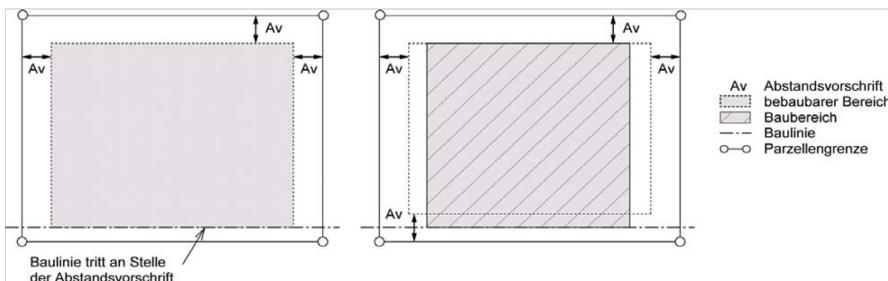
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich [kantonal]

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

9. Immissionsmasse [kommunal]

Grundsatz

Jedermann ist verpflichtet, alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Er hat diese Vorkehrungen in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

Als Einwirkungen gelten die im Bundesgesetz über den Umweltschutz aufgeführten Immissionen.

Lärmimmissionen

Das Mass der zulässigen Lärmimmissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt.

Begriffe

Es wird zwischen nicht störenden, mässig störenden und störenden Betrieben unterschieden.

«nicht störend»

Als «nicht störend» gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren üblich (Empf.-Stufe II LSV).

«mässig störend»

Als «mässig störend» gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind. Der Gemeinderat kann zeitlich beschränkte Ausnahmen ausserhalb der üblichen Arbeitszeit bewilligen (Empf.-Stufe III LSV).

«störend»

Als «störend» gelten Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen. Dazu gehören in der Regel auch Bars, Dancings, Spielalons usw. Die Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bleiben vorbehalten (Empf.-Stufe IV LSV).

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

Geschossfläche GF

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

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

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF
- und Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF

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

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

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

Nutzfläche NF

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

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF

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



Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

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

Verkehrsfläche VF

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

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

Funktionsfläche FF

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

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

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

11. Zäune, Mauern und Pflanzen, Terrainveränderungen

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB (Stand: 10.02.16)

Art. 93

- 1 Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.
- 2 Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

Art. 93a

- 1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei
 1. Waldbäumen: 7.5 m
 2. grossen Zierbäumen: 7.5 m
 3. Nussbäumen: 7.5 m
 4. hochstämmigen Obstbäumen: 3,5 m
 5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken:
die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 0.6 m
- 2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1–4 7.5 m.
- 3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.
- 4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reb- und 1 m für Intensivobstanlagen.
- 5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 94

- 1 Für die bei Bauten zu beobachtenden Abstände sind die Bestimmungen des Baugesetzes und des Forstgesetzes massgebend.
- 2 Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 94a

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

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

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

Art. 94b

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

Art. 94c

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

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

Art. 94d

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

Anhang 3: Inventarliste der schützenswerten Bauten

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von kantonaler Bedeutung

B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

Vers. Nr.	GB-Nr.	Funktion «Name»	Klass.
7	202	Wohnhaus	B
9	200	Wohnhaus	B
10	198	Wohnhaus	B
11	193	Wohnhaus	B
12	192	Wohnhaus	B
13	196	Schopfgebäude	B
14	191	Wohnhaus	B
16	190	Wohnhaus	B
17	189	Trotte	A
20	183	Wohnhaus und Wirtschaft «Zur Stube»	A
24	179	Wohnhaus	B
25	172	Spritzenhaus / «Metzgerhüsli»	B
26	131	Wohnhaus	B
27	133	Wohnhaus	B
28	540	Wohnhaus	B
31	103	Wohnhaus	B
32	106	Wohnhaus	B
33	104	Wohnhaus	B
35	90	Wohnhaus	B
36	89	Wohnhaus «Alte Post»	B
37	88	Wohnhaus	B
38	86	Wohnhaus	B
39	85	Wohnhaus	B
41	73	Wohnhaus	B
42	57	Wohnhaus	B
43	54	Wohnhaus	B
44	55	Wohnhaus	B
45	78	Wohnhaus	B
46	79	Wohnhaus	B
47	82	Wohnhaus	B
51	56	Wohnhaus	B
53	53	Wohnhaus	B
54	51	Wohnhaus	B
68	21	Bauernhaus	A

Vers. Nr.	GB-Nr.	Funktion «Name»	Klass.
69	97	Wohnhaus	B
71	98	Wirtshaus «Rebstock»	A
71A	98	Ökonomiegebäude «Türmlihaus»	B
72	99	Wohnhaus	B
72A	99	«Türmlihausanbau»	B
77	121	Wohnhaus	A
78	123	Wohnhaus	B
79	122	Wohnhaus	B
80	127	Bauernhaus (Vielzweckbau)	A
81	125	Wohnhaus	B
82	148	Wohnhaus	B
83	146	Wohnhaus	A
83B	146	Schopfgebäude	A
84	149	Schulhaus	A
85	162	Wohnhaus	A
86	757	Wohnhaus	A
87	753	Wohnhaus	B
88	164	Wohnhaus	B
89	166	Wohnhaus	B
91	343	Wohnhaus	A
92	784	Wohnhaus	B
93	354	Wohnhaus	B
95	332	Wohnhaus	B
97	330	Wohnhaus	B
98	489	Wohnhaus «Egghof»	B
100	203	Wohnhaus	B
102	356	Wohnhaus	B
115	49	Wohnhaus	B
200	785	Wohnhaus	B
339	836	Wohnhaus	B
340	837	Wohnhaus	A
	48	Ussere Brunne	B
	102	Vordere Brunne	B
	128	Mittlere Brunne	B
	163	Hindere Brunne	B
	202	Hinterhöflibrunnen	B

Anhang 4: Stichwortverzeichnis

Stichwort Art. / Anh.

A

Abbruch	4
Abgrabungen	4, 16, Anh. 2: 11.
Ablagerung	4
Abstände	Anh. 2: 7.
Abstellflächen	4
Abstellplätze	20
Altrechtliche Bauten	21
Anbauten	Anh. 2: 2.3
Änderung der Zweckbestimmung	4
Anlagen	Anh. 2: B
Antennen	17
Archäologische Schutzzone	39
Aufschüttungen	4, Anh. 2: 11.
Ausfahrten	Anh.2: 12.
Aussenantennen	4, 17
Aussenrenovation	4
Aussichtsschutz	44

B

Bauausschuss	5
Baubegriffe	Anh. 2
Baubereich	Anh. 2: 7.4
Baubewilligung	4
Baubewilligungsbehörde	5
Baubewilligungspflicht	4
Baubewilligungsverfahren	4
Baugespann	4
Baugesuch	4, 5
Baukontrolle	7

Stichwort Art. / Anh.

Bauliche Veränderungen	4
Baulinien	Anh. 2: 7.3
Baulinienplan	9
Bäume	18
Baurechtsentscheid	6, 8
Baureferat	5
Bauten	Anh. 2: 2.1
Bauweisen	Anh. 2: A
Bauzonen	23 ff
Beiträge	22
Berater	5
BLN-Gebiet	35
Bohrungen	4
Brandschutz	5 14

D

Dachgeschoss	Anh. 2: 6.3
Definitionen	13
Dorfkernzonen	24

E

Einfriedungen	4
Einführungsgesetz zum ZGB	18, Anh. 2: 10.
Einpassungsgebot	15
Einsprache	6
Ensembleschutzzone	38
Erschliessung	12
Erschliessungsbeiträge	22

F

Fahrnisbauten	4
Fassadenflucht	Anh. 2: 3.1
Fassadenhöhe	Anh. 2: 5.2

Stichwort	Art. / Anh.
Fassadenlinie	Anh. 2: 3.2
- projizierte	Anh. 2: 3.3
Feldgehölz	10,48
Funktionsfläche	Anh. 2: 10.

G

Gebäude	Anh. 2: 2.1
Gebäudeabstand	Anh. 2: 7.2
Gebäuelänge	Anh. 2: 4.1
Gebäudeteile	Anh. 2: 3.
- rückspringende	Anh. 2: 3.5
- vorspringende	Anh. 2: 3.4
Gebührenpflicht	8
Gefahrenkarte	41
Gefahrenzonen	41
Geländeveränderungen	4
Geltungsbereich	3
Gemeinschaftsfläche	19
Gesamthöhe	Anh. 2: 5.1
Geschosse	Anh. 2: 6.
Geschossfläche	Anh. 2: 10.
Geschützter Baum	43
Gewässer	34
Gewässerabstandslinie	34
Gewässerräume	34
Grenzabstand	Anh. 2: 7.1
- grosser	Anh. 2: 7.1a
- kleiner	Anh. 2: 7.1a
Grosser Grenzabstand	Anh. 2: 7.1a
Grundnutzungszone	10
Grundwasserschutzzone	10, 45
Grünzone	28

H

Hauptbauten	Anh. 2: 2.1a
Hauptnutzfläche	Anh. 2: 10.

Stichwort	Art. / Anh.
Hecke	10, 48
Hinweise im Zonenplan	23, 45 ff
Hochbauten	4
Höchst- und Mindestmasse	Anh. 1
Höhenbegriffe	Anh. 2: 5.
Höhenlage (EG)	Anh. 2: 5.3a
Höhenmasse	Anh. 2.: 5.

I

Immissionsmasse	Anh. 2: 9.
In-Kraft-Treten	53
Inventare	49
Inventarliste der schützenswerten Bauten	42, Anh. 3

K

Kleinbauten	Anh. 2: 2.2
Kleiner Grenzabstand	Anh. 2: 7.1a
Kniestockhöhe	Anh. 2: 5.3
Kommunale Planung	9
Kosten	8

L

Landschaftsschutzzone	36
Landumlegungsplan	9
Landwirtschaftszone	29
Längenbegriffe	Anh. 2: 4.
Längenmasse	Anh. 2: 4.
Lärmimmissionen	Anh. 2: 9.

M

Masse	Anh. 1
Massgebendes Terrain	Anh. 2: 1.1
mässig störend	Anh. 2: 9.
Materialabbauzone	31
Mauern	4, Anh. 2: 11

Stichwort	Art. / Anh.
Messweisen	13, Anh. 2

N

Naturgefahren	41
Naturschutzzone	37
Nebennutzfläche	Anh. 2: 10.
Nettogeschossfläche	Anh. 2: 10.
nicht störend	Anh. 2: 9.
Nichtbauzonen	23, 29 ff
Normen, technische	14
Nutzfläche	Anh. 2: 10.
Nutzung, zulässige	10
Nutzungsvorschriften	23 ff

O

Ortsbildschutzzone	38
--------------------	----

P

Parkplätze	20
Pflanzen	Anh. 2: 11
Pflichtparkplatz	20
Planung, kommunale	9
Projizierte Fassadenlinie	Anh. 2: 3.3
Provisorische Bauten	4

Q

Quartierplan	9, 11, Anh. 2: A
- Masse	Anh. 1
Quartierplanpflicht	40
Quellwasserschutzzone	10, 45

R

Rebbauzone	30
Rechtsmittelbelehrung	6
Rechtsquellen	2
Rechtsschutz	6

Stichwort	Art. / Anh.
Regelbauweise	Anh. 2: A

- Masse	Anh. 1
Reklamen	4
Rekurs	6
Richtlinien, technische	14
Richtplan	9
Rückspringende Gebäudeteile	Anh. 2: 3.5

S

Sanktionen	51
Schlussbestimmungen	50 ff
Schnurgerüst	7
Schützenswerte Bauten	42
Schutzobjekte	10, 23, 42 ff
Schutzzonen	10, 23, 33 ff
Sichtweite	Anh. 2: 12.
Spielplatz	19
Skizzen	Anh. 2
Solaranlagen	4
Sonderbauweise	Anh. 2: A
Sonnenkollektoren	4
Stand der Technik	14
störend	Anh. 2: 9.
Strassenareal	32
Strassenzone	27
Sträucher	18

T

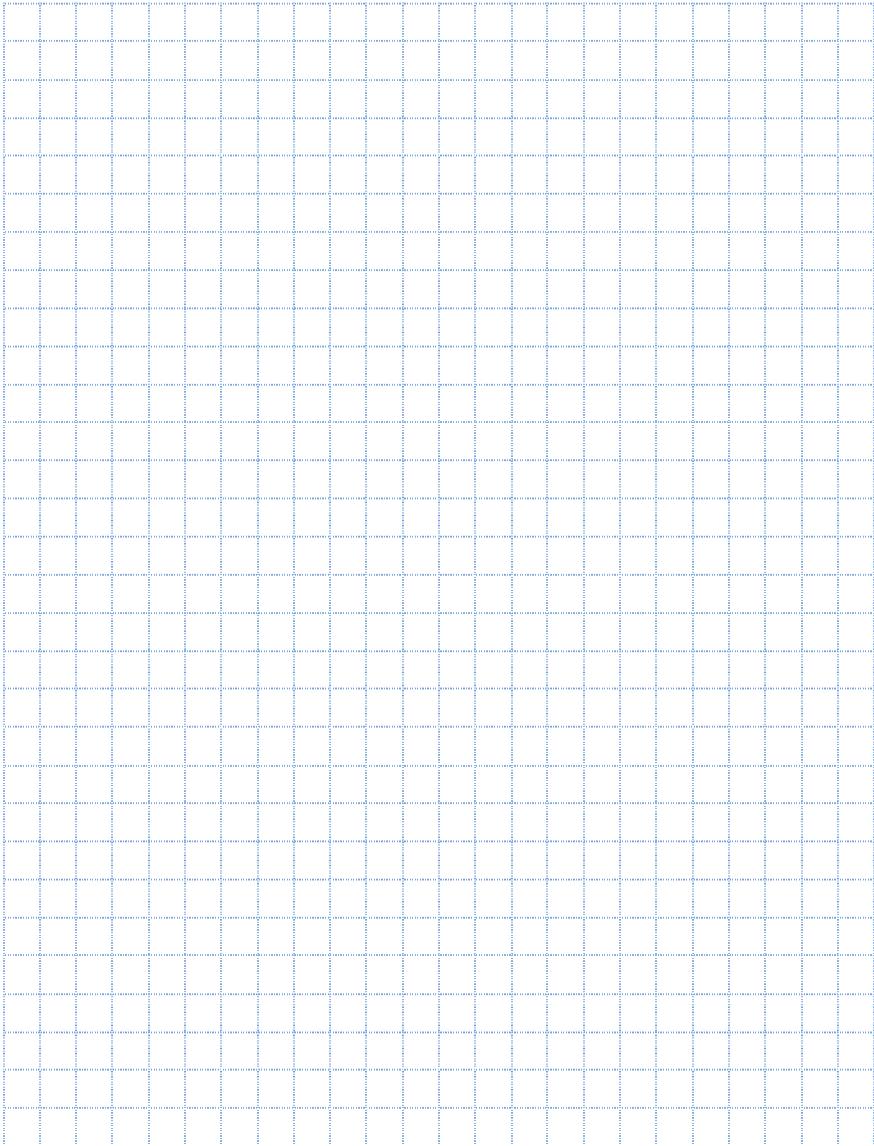
Technische Normen	14
Technische Richtlinien	14
Terrain	Anh. 2: 1.
- massgebendes	Anh. 2: 1.1
Terrainveränderungen	4, 18, Anh. 2: 11.
Tiefbauten	4
Treibhäuser	4

Stichwort	Art. / Anh.
U	
Übergangsbestimmungen	52
Überlagernde archäologische Schutzzone	39
Überlagernde Landschaftsschutzzone	36
Überlagernde Naturschutzzone	37
Überlagernde Ortsbildschutzzone	38
überlagernde Zonen	10, 23, 35 ff
Umgebung	18
Umgebungsgestaltung	4
Untergeschoss	Anh. 2: 6.2
Unterhalt	15
unterirdische Bauten	Anh. 2: 2.4
Unterniveaubauten	Anh. 2: 2.5
V	
Verkehrsfläche	Anh. 2: 10

Stichwort	Art. / Anh.
Vollgeschoss	Anh. 2: 6.1
Vollzug	50
Vorentscheid	4
Vorspringende Gebäudeteile	Anh. 2: 3.4
W	
Wald	10, 46
Waldgrenze	10, 47
Wohnwagen	4
Wohnzone	25
Z	
Zäune	Anh. 2: 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26
Zoneneinteilung	23
Zonenplan	9, 10, 23
- kleine Änderungen	10
Zonenvorschriften	23 ff
Zweck	1



NOTIZEN





NOTIZEN

