



# Gemeinde Schleithem

## Bau- und Nutzungsordnung

**27. September 2011; Stand 13. Dezember 2022**

Änderungen seit Genehmigung dieser Bau- und Nutzungsordnung:

- 12.09.2017: Einzonung GB-Nr. 1024 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone  
Auszonung GB-Nr. 508 Teilfläche von der Wohn- und Arbeitszone in Landwirtschaftszone  
Umzonung GB-Nr. 721 vom Strassenareal zur Strassenzone
- 13.12.2022: Änderung Art. 40 Gewässerschutzzone neu in Gewässer und Gewässerräume

**planIMPULS**  
KIEFER AG

*Planimpuls Kiefer AG Bauingenieure  
Chnebelgässli 3, 8260 Stein am Rhein  
Fon 052-742 03 30, Fax 052-742 03 32  
Mettlenstrasse 18, 8264 Eschenz  
Fon 052-742 03 31, Fax 052-742 03 32  
info@kiefer.ch, www.kiefer.ch*



## Inhaltsverzeichnis

### I. Allgemeinde Bestimmungen

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Rechtsquellen
- Art. 3 Geltungsbereich
- Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren
- Art. 5 Zuständige Behörde
- Art. 6 Rechtsschutz
- Art. 7 Baukontrollen
- Art. 8 Gebührenpflicht

### II. Planungsinstrumente

- Art. 9 Kommunale Planung
- Art. 10 Zonenplan
- Art. 11 Quartierpläne

### III. Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 12 Baubegriffe und Messweisen
- Art. 13 Stand der Technik
- Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt
- Art. 15 Flachdächer
- Art. 16 Solaranlagen
- Art. 17 Aussenantennen
- Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Art. 19 Parkplätze
- Art. 20 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer
- Art. 21 Altrechtliche Bauten
- Art. 22 Erschliessung und Beiträge

### IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

#### A. Die Zonen

- Art. 23 Bauzonen
- Art. 24 Nichtbauzonen
- Art. 25 Überlagernde Zonen
- Art. 26 Hinweise

#### B. Nutzungsvorschriften

##### 1. Bauzonen

- Art. 27 Dorfkernzone K
- Art. 28 Wohnzonen Wg und Wm
- Art. 29 Wohn- und Arbeitszone WA
- Art. 30 Arbeitszone A
- Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA
- Art. 32 Weilerzone Wei
- Art. 33 Spezialzone Mattenhof SM
- Art. 34 Strassenzone StrBZ



## 2. Nichtbauzonen

- Art. 35 Landwirtschaftszone L
- Art. 36 Rebbauzone R
- Art. 37 Deponiezone D
- Art. 38 Strassenareal Str
- Art. 39 Naturschutzzone NS
- Art. 40 Gewässer und Gewässerräume

## 3. Überlagernde Zonen

- Art. 41 Landschaftsschutzzone LS
- Art. 42 Naturschutzzonen UNk, UNü
- Art. 43 Überlagernde Orstbildschutzzone OS
- Art. 44 Erhaltenswerte Bauten, Inventare NHG
- Art. 45 Archäologische Schutzzone AS
- Art. 46 Gefahrenzonen GZ
- Art. 47 BLN-Gebiet
- Art. 47a ERS-Gebiet
- Art. 48 Baulandreservezone

## 5. Hinweise und Informationen

- Art. 49 Grundwasserschutzzone GWS
- Art. 50 Wald W
- Art. 51 Hecken HFg
- Art. 52 Aussichtspunkte Ap

## V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 53 Vollzug
- Art. 54 Sanktionen
- Art. 55 Übergangsbestimmungen
- Art. 56 In-Kraft-Treten

## Anhänge

- Anhang 1 Baubegriffe und Messweisen (mit Skizzen)
- Anhang 2 Inventar erhaltenswerter Bauten (zu Art. 44)
- Anhang 3 Tabelle Überbauungsmasse



**Schlagwortregister BNO BauG BauV**

|   | (Art.)       | (Art.) | (§§)  |
|---|--------------|--------|-------|
| <b>Abbruch</b> .....                        |              | 54     |       |
| Abbrüche (OS).....                          | 43           |        |       |
| Allgemeine Bauvorschriften.....             |              | 35ff   |       |
| Altrechtliche Bauten.....                   | 21           | 48-50  |       |
| Anforderungen an Bauten und Anlagen .....   |              | 39     | 19-20 |
| Anlagen und Bauten (LS) .....               | 41           |        |       |
| Anpassung und Überprüfung (Zonenplan) ..... |              | 11     |       |
| Anrechenbare Geschossfläche .....           | 20           |        |       |
| Archäologische Schutzzone (AS).....         | 45           |        |       |
| Aufbauten, technisch bedingt .....          | 30           |        |       |
| Auflagen und Bedingungen .....              |              | 71     |       |
| Ausnahmebewilligungen.....                  |              | 57, 71 |       |
| Ausnutzungsübertragung .....                | 20           |        |       |
| Ausnutzungsziffer .....                     | 20           |        |       |
| Aussenantennen.....                         | 17           |        |       |
| Aussenrenovationen (OS) .....               | 43           |        |       |
| Aussichtspunkte Ap .....                    | 53           |        |       |
| Aussteckung .....                           | 7            | 59     |       |
| Arbeitszone, Gebäudeabstand .....           | 30           |        |       |
| <b>Balkone</b> .....                        | 27           |        |       |
| Baubegriffe und Messweisen .....            | 12, Anhang 1 |        |       |
| Baubehörde .....                            | 5            |        |       |
| Baugesuch.....                              |              | 58     |       |
| Baukontrollen.....                          | 7            |        |       |
| Baulanderschliessung .....                  | 22           | 27-29  | 4ff   |
| Baulanderschliessung, vorzeitig .....       | 22           |        |       |
| Baulandreservezone .....                    | 48           |        |       |
| Baulinienplan .....                         | 9            | 12-16  |       |
| Baumasse, Tabelle.....                      | Anhang 3     |        |       |
| Baureife .....                              |              | 27-29  | 4ff   |
| Bauten, erhaltenswert, Inventare .....      | 44, Anhang 2 |        |       |
| Bauten und Anlagen (LS).....                | 41           |        |       |
| Bauten, altrechtlich .....                  | 21           |        |       |
| Bauten, schützenswert .....                 | 44           |        |       |
| Bauten, Unterhalt.....                      | 14           |        |       |
| Bauvorhaben (AS).....                       | 45           |        |       |
| Bauvorschriften, allgemeine .....           |              | 35ff   |       |
| Bauzonen.....                               | 23           |        |       |
| Bedachungsmaterial.....                     | 27           |        |       |
| Bedingungen und Auflagen .....              | 4            | 71     |       |
| Behörde, zuständige.....                    | 5            | 56-57  |       |
| Berufsorganisationen.....                   | 13           | 7      |       |
| Bewilligungsverfahren- und pflicht.....     | 4            | 54     |       |
| BLN-Gebiet.....                             | 47           |        |       |
| <b>Dachaufbauten</b> .....                  | 28           |        |       |
| Dachaufbauten (OS).....                     | 27           |        |       |
| Dachflächenfenster (OS).....                | 27           |        |       |
| Dachformen (K) .....                        | 27           |        |       |
| Dachformen .....                            | 28           |        |       |
| Dachgeschosse (K) .....                     | 27           |        |       |
| Deponiezone (D) .....                       | 37           |        |       |
| Dorfkernzone (K).....                       | 27           |        |       |



| <b>Schlagwortregister</b>  | <b>BNO<br/>(Art.)</b> | <b>BauG<br/>(Art.)</b> | <b>BauV<br/>(§§)</b> |
|--|-----------------------|------------------------|----------------------|
| Einfügung und Gestaltung .....                                       |                       | 35.....                |                      |
| Einpassungsgebot und Unterhalt .....                                 | 14.....               |                        |                      |
| Ensembleschutzzone: siehe überlagernde Ortsbildschutzzone (OS) ..... | 43.....               | 35.....                |                      |
| Erhaltenswerte Bauten, Inventare .....                               | 44, Anhang 2 .....    |                        |                      |
| ERS-Gebiet.....  | 47a.....              |                        |                      |
| Erschliessung und Beiträge.....                                      | 22.....               | 27-29 .....            | 4ff                  |
| Erschliessungsplan, privater.....                                    | 22.....               | 29.....                | 18                   |
| <b>Fassadenflucht</b> .....  | 12, Anhang 1 .....    |                        |                      |
| Fassadenhöhe .....   | Anhang 1 .....        |                        |                      |
| Firsthöhe.....   | 45.....               |                        |                      |
| Flachdächer .....  | 15.....               |                        |                      |
| <b>Gebäudeabstände</b> .....   | 12.....               |                        |                      |
| Gebäudeabstände Arbeitszone .....                                    | 30.....               |                        |                      |
| Gebäudeabstand Kleinbauten .....                                     | 12.....               |                        |                      |
| Gesamthöhe .....   | Anhang 1 .....        |                        |                      |
| Gebührenpflicht .....  | 8.....                | 71.....                |                      |
| Geltungsbereich .....  | 3.....                | 6.....                 |                      |
| Geschossfläche, anrechenbar .....                                    | 20.....               |                        |                      |
| Gewässerräume .....  | 40.....               |                        |                      |
| Gewässer, Pflege .....   | 40.....               |                        |                      |
| Grenzabstände.....   | 12.....               |                        |                      |
| Grenzabstände Tabelle .....  | Anhang 3 .....        |                        |                      |
| Grundwasserschutzzone .....  | 49.....               |                        |                      |
| <b>Hangneigung, Grenzabstand</b> .....                               | 12.....               |                        |                      |
| Hecken.....  | 52.....               |                        |                      |
| Hinweise .....   | 26.....               |                        |                      |
| <b>Inkrafttreten</b> .....   | 57.....               |                        |                      |
| Inventar, erhaltenswerte Bauten.....                                 | 27, 44, Anhang 2      |                        |                      |
| <b>Kinderspielplätze</b> .....                                       | 18.....               |                        |                      |
| Kleinbauten.....   | Anhang 1 .....        |                        |                      |
| Kleinbauten, Gebäudeabstand .....                                    | 12.....               |                        |                      |
| Kleinbauten, Grenzabstand .....                                      | 12.....               |                        |                      |
| Kniestockhöhe .....  | Anhang 1 .....        |                        |                      |
| Kommunale Planung .....  | 9.....                |                        |                      |
| <b>Landschaftsschutzzone (LS)</b> .....                              | 41.....               |                        |                      |
| Landwirtschaftszone (L) .....  | 35.....               |                        |                      |
| <b>Mattenhof, Spezialzone (SM)</b> .....                             | 33.....               |                        |                      |
| Mehrlängenzuschlag .....   | 12.....               |                        |                      |
| Messweisen und Baubegriffe .....                                     | 12, Anhang 1 .....    |                        |                      |
| <b>Naturschutzzonen NS</b> .....                                     | 39.....               |                        |                      |
| Naturschutzzonen, überlagernd, UNk, UNü .....                        | 42.....               |                        |                      |
| Nichtbauzonen.....   | 24.....               |                        |                      |
| Nutzungsziffer und Nutzungstransfer .....                            | 20.....               |                        |                      |
| <b>Öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)</b> .....                   | 31.....               |                        |                      |
| Ortsbildschutzzone, überlagernd (OS) .....                           | 43.....               | 35                     |                      |

| <b>Schlagwortregister</b> | <b>BNO</b> | <b>BauG</b> | <b>BauV</b> |
|---------------------------|------------|-------------|-------------|
|---------------------------|------------|-------------|-------------|



|  | (Art.)       | (Art.) | (§§)  |
|--|--------------|--------|-------|
| <b>Parkplätze, Autoabstellplätze</b> .....           | 19           | 36     |       |
| Photovoltaikanlagen .....                            | 16           |        |       |
| Planung, kommunal .....                              | 9            |        |       |
| Private Erschliessung .....                          | 22           |        | 18    |
| <b>Quartierpläne</b> .....                           | 11, 28       | 17-18  |       |
| <b>Rebbauzone</b> .....                              | 36           |        |       |
| Rechtsquellen .....                                  | 2            |        |       |
| Rechtsschutz .....                                   | 6            |        |       |
| <b>Sanktionen</b> .....                              | 55           |        |       |
| Schutz der Gesundheit .....                          |              | 39     | 19-20 |
| Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....         |              | 35     |       |
| Schützenswerte Bauten gemäss Inventar NHG .....      | 44, Anhang 2 |        |       |
| Schutzzone, archäologisch .....                      | 45           |        |       |
| Sonnenkollektoren, Solaranlagen .....                | 16           |        | 20    |
| Spezialzone Mattenhof (SM) .....                     | 33           |        |       |
| Spiel- und Gemeinschaftsflächen .....                | 18           |        |       |
| Silos .....  | 35           |        |       |
| Stand der Technik .....                              | 13           |        |       |
| Strassenareal Str .....                              | 38           |        |       |
| Strassenzone (StrBZ) .....                           | 34           |        |       |
| <b>Technisch bedingte Aufbauten</b> .....            | 30           |        |       |
| Terrainveränderungen Naturschutz Wald .....          | 39, 42       | 54     |       |
| Terrainveränderungen (LS) .....                      | 41           |        |       |
| Tonnendach .....                                     | 28           |        |       |
| <b>Überbauungsmasse</b> .....                        | Anhang 3     |        |       |
| Überlagernde Zonen .....                             | 25           |        |       |
| Überlagernde Ortsbildschutzzone (OS) .....           | 43           | 35     |       |
| Ufervegetation .....                                 | 40           | 30     |       |
| Untergeschoss .....                                  | Anhang 1     |        |       |
| Unterhalt und Einpassungsgebot .....                 | 14           |        |       |
| Unterirdische Bauten, Grenzabstand .....             | 12, Anhang 1 |        |       |
| <b>Vollzug</b> .....                                 | 54           |        |       |
| Vorbauten, Grenzabstand .....                        | 12           |        |       |
| <b>Wald (W)</b> .....                                | 50           |        |       |
| Weilerzone (Wei) .....                               | 32           |        |       |
| Wohnbauten für Betriebsinhaber .....                 | 30           |        |       |
| Wohnbauten in der Landwirtschaftszone .....          | 35           |        |       |
| Wohnzonen (Wg/Wm) .....                              | 28           |        |       |
| Wohn-Arbeitszone (WA) .....                          | 29           |        |       |
| <b>Zonenplan</b> .....                               | 10           |        |       |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ..... | 31           |        |       |
| Zonen, überlagert .....                              | 25           |        |       |
| Zuständige Behörde .....                             | 5            |        |       |
| Zweck der Bau- und Nutzungsordnung .....             | 1            |        |       |



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

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Schleithem bezweckt: Zweck

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- b) eine geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- c) die optimale Erschliessung der Bauzonen
- e) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- g) die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen
- h) die Wahrung der Sicherheit von Bauten und Anlagen

### Art. 2 Rechtsquellen

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

### Art. 3 Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Schleithem. Sie findet Anwendung auf alle Bauten und Anlagen des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen sowie Veränderungen der Landschaft. Geltungsbereich

### Art. 4 Bewilligungspflicht und Verfahren

- (1) Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes. In der Dorfkernzone K und in der Ortsbildschutzzone OS sowie an erhaltenswerten Bauten und deren Umschwung gemäss Art. 44, sind äussere Veränderungen (Inkl. Farbgebung) an bestehenden Bauten und deren Vorplätzen ebenfalls bewilligungspflichtig. Verfahren
- (2) Die durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Schleithem erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften sind auch bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben einzuhalten.
- (3) Der Gemeinderat kann für Vollzugsaufgaben fachkundige Berater beiziehen.

### Art. 5 Zuständige Behörde

- (1) Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Zuständigkeit
- (2) Der Gemeinderat erlässt sämtliche Entscheide, insbesondere die Baurechtsentscheide, soweit der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung die Kompetenz zukommt. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- (3) Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.



- (4) Geringfügige Zonenplanänderungen (Flächen bis max. 300 m<sup>2</sup>), die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentliche Interessen berühren, können durch den Gemeinderat beschlossen werden:

Vor seiner Beschlussfassung hat der Gemeinderat die betroffenen Grundeigentümer und Anstösser anzuhören und zu einer schriftlichen Stellungnahme aufzufordern. Ist einer der Grundeigentümer oder Anstösser nicht einverstanden, fällt das Verfahren in den Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung.

#### **Art. 6 Rechtsschutz**

- (1) Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. Rechtsschutz
- (2) Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG) vom 20. September 1971 innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben. Rekurs

#### **Art. 7 Baukontrollen**

- (1) Der Baureferent ist zuständig für die baupolizeilichen Baukontrollen. Baukontrollen
- (2) Gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes hat die Bauherrschaft die Baupolizei über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten. Die Rückmeldetalons liegen der Bewilligung bei.
- (3) Dem Baureferat oder der in der Baubewilligung bezeichneten Instanz resp. Person sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzuzeigen:
- a) die Errichtung der Aussteckung des Bauvorhabens unter Angabe des Höhenfixpunktes
  - b) die Abnahme der Kanalisation und der Wasserleitung und deren Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken
  - c) die Erstellung des Schnurgerüstes
  - d) die Vollendung des Rohbaus
  - e) der vorgesehene Bezugstermin

Eine Baute oder Anlage darf erst nach erfolgter Schlusskontrolle bezogen oder in Betrieb genommen werden.

#### **Art. 8 Gebührenpflicht**

- (1) Der Gemeinderat erhebt Gebühren für Bewilligungen und Verrichtungen im Baubewilligungsverfahren. Gebühren
- (2) Die Ansätze sind im Reglement über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- (3) Erfordert ein Bauvorhaben Spezialkenntnisse, kann der Gemeinderat entsprechende Fachleute beiziehen. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Bauherrschaft.

## **II. Planungsinstrumente**

#### **Art. 9 Kommunale Planung**

- (1) Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt der Gemeinderat den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes. Planung



(2) Bei Bedarf erlässt er Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.

(3) Das Verfahren und die Mitwirkung Dritter richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

#### **Art. 10 Zonenplan**

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

Zonenplan

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

(3) Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.

(4) Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald, Gewässer und Hecken.

(5) Das Verfahren und die Mitwirkung Dritter richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

#### **Art. 11 Quartierpläne**

(1) Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.

Quartierplan

(2) Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.

(3) Besondere Gestaltungsvorschriften erlässt der Gemeinderat in Form eines Quartierplans.

(4) Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, werden vom Gemeinderat erlassen und unterliegen den gleichen Verfahrensvorschriften wie amtliche Quartierpläne.

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

#### **Art. 12 Baubegriffe und Messweisen**

Baubegriffe  
Messweisen

Die in der Bauordnung verwendeten und im Anhang 1 zusammen gestellten Begriffsdefinitionen und Messweisen (mit Skizzen) beziehen sich auf den Anhang zum kantonalen Baugesetz.

##### **Grenzabstände**

(1) Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Überbauungsmasse festgelegt. (Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Baulinienpläne und wo keine vorliegen, die Vorschriften des kantonalen Bau- und Strassengesetzes).

(2) Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Bauten und Anlagen dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2,50 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten, sofern der Gemeinderat und die Nachbarin oder der Nachbar nicht ihre schriftliche Zustimmung geben.

Grenzabstand



- (3) Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten. (Skizze im Anhang)
- Grosser Grenzabstand  
Kleiner Grenzabstand
- (4) Für Kleinbauten gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32, Abs. 3 BauG.
- Kleinbauten
- (5) Misst die Gebäudelänge mehr als 18 m, so ist der Grenzabstand um  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4 m zu verlängern. Anbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet.
- Mehrlängen
- (6) Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40 % (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. (Skizze im Anhang)
- Vorspringende Gebäudeteile
- (7) Bei Bauten am Hang, wo die Hangneigung mehr als 10 % beträgt, kann der grosse Grenzabstand um die gleiche Prozentzahl reduziert werden, wie der Hang Neigung aufweist. Massgebend für die Hangneigung ist das massgebende Terrain zwischen Fassade und Grenze.
- Hangneigung
- (8) Für Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von 2.50 m.
- Unterniveaubauten
- Gebäudeabstand**
- (9) Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück oder allfällig bestehenden Näherbaurechten gilt die Brandschutzrichtlinie „Schutzabstände, Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Bei Kleinbauten verhält sich der Gebäudeabstand wie in Art. 12, Abs. 4 beschrieben. Kleinbauten auf demselben Grundstück wie die Hauptbaute haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten. (Skizze im Anhang)
- Gebäudeabstand  
Kleinbauten
- (10) Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
- (11) Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss für die Neubaute mindestens der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden.
- (12) Das Zusammenbauen bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet. Anbauten werden auf die Gebäudelänge nur zur Hälfte angerechnet.
- Art. 13 Stand der Technik**
- Stand der Technik
- (1) Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.
- (2) Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten Normen und Richtlinien können von der Bewilligungsbehörde in Ergänzung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) sowie von der Vereinigung der kantonalen Feuerversicherungen (VKF).



**Art. 14 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. Unterhalt
- (2) Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder bei ihrer Erstellung noch während ihres Bestandes die Sicherheit und Gesundheit von Personen oder Sachen gefährden.
- (3) 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. In dringenden Fällen ist der Gemeinderat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.

**Art. 15 Flachdächer**

Nicht genutzte, neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 12° werden den Flachdächern gleichgestellt. In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat je nach örtlicher Situation für An- und Nebenbauten Flach- oder Pultdächer gestatten. Flachdächer

**Art. 16 Solaranlagen auf Dächern**

- (1) Nach technischen Normen geprüfte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern in Bauzonen bedürfen, soweit sie 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und eine zusammenhängende, die übrige Dachfläche um höchstens 20 cm überragende Fläche bilden, keiner behördlichen Bewilligung. Solaranlagen
- (2) In der Dorfkernzone und in der überlagerten Ortsbildschutzzone sowie auf wertvollen, denkmalgeschützten oder inventarisierten Gebäuden sind solche Anlagen bewilligungspflichtig. Ortsbildschutzzone
- (3) Der Regierungsrat bezeichnet in §20 der Verordnung zum Baugesetz die entsprechenden technischen Normen. Normen

**Art. 17 Aussenantennen**

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

**Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen**

Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen in ausreichender Grösse anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass der Spielplatz mindestens ein Zehntel der gesamten Bruttowohnfläche ausmachen soll. Wohn- und Spielstrassen werden angerechnet. Anlage und Ausstattung haben den bfu-Richtlinien zu entsprechen. Spielplätze

**Art. 19 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 das Parkieren offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Parkplätze  
Abstellplätze



- (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 berücksichtigt bei der Festlegung der Pflichtparkplätze die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den Anteil des Langsamverkehrs am erzeugten Verkehrsaufkommen.
- (4) Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind 10 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

#### **Art. 20 Nutzungsziffern und Nutzungstransfer**

- (1) Die zulässige Ausnutzung von Grundstücken ist in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt. Ausnutzungs-  
ziffer
- (2) Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- (3) Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die für den dauernden Aufenthalt zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet sind. Dazu gehören auch Bastel-, Hobby- und Wellness-Räume sowie Wintergärten aller Art.
- Nicht anrechenbar sind:
- a) Querschnitte der Aussenwände
  - b) ausgebaute Flächen in Dachgeschossen mit einer Raumhöhe von weniger als 1.20 m
  - c) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern
  - d) Keller-, Estrich-, Heizungs-, Abstell- und Trockenräume sowie Waschküchen
  - e) Korridore, Laubengänge, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
  - f) offene Balkone, offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
  - g) Heiz-, Kohle-, Tank- und Energiespeicherräume
  - h) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
  - i) Wintergärten, sofern sie nicht beheizt sind
- (4) Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen durch Ausnutzungsübertragungen innerhalb derselben Zone um höchstens 10 % überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.
- (5) In Quartierplangebietern muss die Ausnutzungsziffer für das ganze Gebiet eingehalten sein, unabhängig von einer späteren Parzellierung.

#### **Art. 21 Altrechtliche Bauten**

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



## **Art. 22 Erschliessung und Beiträge**

(1) Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungs-  
werke zu leisten haben, sind in der kommunalen Beitrags- und  
Gebührenverordnung geregelt.

Erschliessung

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

## **IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften**

### **A. Die Zonen**

Zonen

#### **Art. 23 Bauzonen**

- a) Dorfkernzone K
- b) Wohnzonen Wg und Wm
- c) Wohn- und Arbeitszone WA
- d) Arbeitszone A
- e) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA
- f) Weilerzone Wei
- g) Spezialzone Mattenhof SM
- h) Strassenzone StrBZ

#### **Art. 24 Nichtbauzonen**

- a) Landwirtschaftszone L
- b) Rebbauzone R
- c) Deponiezone D
- d) Strassenareal Str
- e) Gewässer und Gewässerräume
- f) Naturschutzzone NS

#### **Art. 25 Überlagernde Zonen**

- a) Landschaftsschutzzone LS
- b) Naturschutzzonen UNk, UNü
- c) Ortsbildschutzzone / Ensembleschutzzone OS
- d) Erhaltenswerte Bauten, Inventare NHG
- e) Archäologische Schutzzone AS
- f) Gefahrenzonen GZ
- g) Baulandreservezone
- h) BLN-Gebiet
- i) ERS-Gebiet

#### **Art. 26 Hinweise und Informationen**

- a) Grund- und Quellwasserschutzgebiete GWS
- b) Wald W
- c) Hecken HFg
- d) Aussichtspunkte

### **B. Nutzungsvorschriften**

#### **1. Bauzonen**

##### **Art. 27 Dorfkernzone K**

Dorfkernzone

(1) Die Dorfkernzone umfasst das ursprüngliche Zentrum der Gemeinde und  
bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der erkennbaren Dorfstruktur, den  
Schutz, die Instandhaltung und die Erneuerung der erhaltenswerten,  
traditionellen Bausubstanz.

Nutzung



- a) Die Dorfkernzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte gestattet.
- (2) Das Ortsbild der Dorfkernzone soll erhalten werden. Es besteht die Pflicht, Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, um eine einwandfreie Einfügung zu erreichen.
- a) Alle Bauvorhaben haben sich harmonisch in das Gesamtbild des Dorfkerns und in die bestehende Bau- und Nutzungsverhältnisse einzufügen.
- Dies gilt insbesondere bezüglich Ausmassen, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung.
- b) Der Ersatz bestehender Bauten darf nur unter weitgehender Einhaltung vorhandener Masse sowie der First- und Traufhöhe erfolgen, sofern die Baukörper den Anforderungen des Ortsbildes entsprechen.
- c) Zum Charakter der Dorfkernzone gehört neben den Bauten auch die Erscheinung der Strassenräume, der Vorgärten und der Hofplätze.
- Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den bestehenden Verhältnissen weitgehend anpassen.
- (3) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer gestattet. Die Dachneigung ist auf die Nachbarbauten abzustimmen. Für An- und Kleinbauten kann der Gemeinderat je nach örtlicher Situation Pult- oder Flachdächer gestatten. Dachformen
- Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel oder anderes Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, zu verwenden. Ziegel
- a) Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen, sowie Antennen, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, sind bewilligungspflichtig. Solaranlagen
- b) Die Anlagen sind nach Möglichkeit nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern oder An- und Kleinbauten zu platzieren. Sie sind bezüglich Standort und Gestaltung so zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Schutzwürdige Kultur- und Naturdenkmäler dürfen nicht beeinträchtigt werden; auf sie ist besondere Rücksicht zu nehmen.
- (4) Dachflächenfenster mit maximal 1.00 m<sup>2</sup> Lichtmass sind gestattet; je 30 m<sup>2</sup> Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden. Dachflächenfenster
- (5) Der Ausbau der Dachgeschosse ist gestattet. Dachgeschoss
- Erstes Dachgeschoss
- a) Die Belichtung hat über die Giebelfassade oder über die Dachfläche in Form von geschleppten oder stehenden Gauben (Gibellukarnen) zu erfolgen. Erstes DG



- b) Die Dachaufbauten müssen in Proportionen und äusserer Erscheinung auf das Gebäude abgestimmt sein und dürfen nicht zusammenhängend sein. Dachaufbauten
- Es gelten die folgende Masse:
- Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
  - gesamte Frontlänge max. 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge
  - Abstand oben mind. 1.00 m vom Gaubendach zum First
  - Abstand seitlich mind. 1.50 m vom Fassadenrand
- Zweites Dachgeschoss und weitere Dachgeschosse
- c) Ein Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig unter Einhaltung der Punkte 5 a - b, sofern der Abstand des Gaubendaches vom First 1,00 m beträgt. Zur besseren Einordnung sind die Dachaufbauten kleiner und schmaler auszubilden als jene im 1. Dachgeschoss. Zweites DG
- (6) Balkone oder Lauben sind nur dort zulässig, wo sie den Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändern oder beeinträchtigen. Balkone  
Lauben
- (7) Sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle (Einstufung B) Bauten laut Inventar NHG (Art. 44 und Anhang 2 zur BauO) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und die innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Inventar NHG
- (8) Bei Baugesuchen in der Dorfkernzone ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Denkmalpflege
- (9) Für Bauten in der Dorfkernzone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- a) Kleiner Grenzabstand 4 m
  - b) Grosser Grenzabstand 4 m
  - c) Geschosszahl 3
  - d) Gesamthöhe maximal Muss sich gut ins Ortsbild einfügen.
  - e) Gebäudelänge maximal 40 m
  - g) Empfindlichkeitsstufe III
- Art. 28 Wohnzonen Wg und Wm** Wohnzone
- (1) Die Zonen Wg und Wm unterscheiden sich in der Ausnützungsziffer. Zone Wg (Wohnzone mit geringer Ausnützung) 0,35 und Zone Wm (Wohnzone mit mittlerer Ausnützung) 040.
- (2) Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen und Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen und mit Emissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen enthalten. Nutzung
- (3) Dachformen und Eindeckungen haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Tonnendächer sind nicht erlaubt. Dachformen
- (4) Dachaufbauten/-einschnitte sind so zu gestalten, dass sie sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Dachaufbauten/-einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 1/3 der zu Wohnzwecken ausgebauten Fassadenlänge nicht überschreiten und bei Fassaden über 12 m Länge nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückgesetzt sein. Dachaufbauten



- (5) Für Bauten in der Wohnzone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          | Wg    | Wm   |
|--------------------------|-------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 4 m   | 5 m  |
| b) Grosser Grenzabstand  | 8 m   | 8 m  |
| c) Geschosszahl, maximal | 2     | 2    |
| d) Gesamthöhe maximal    | 9,5 m | 11 m |
| e) Gebäudelänge maximal  | 25 m  | 30 m |
| f) Ausnützungsziffer     | 0,35  | 0,40 |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II    | II   |
- (6) Für Bauten in der Wohnzone mit Quartierplan gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          | Wg    | Wm   |
|--------------------------|-------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 3 m   | 3 m  |
| b) Grosser Grenzabstand  | 6 m   | 6 m  |
| c) Geschosszahl, maximal | 2     | 2    |
| d) Gesamthöhe maximal    | 9,5 m | 11 m |
| e) Gebäudelänge maximal  | 25 m  | 30 m |
| f) Ausnützungsziffer     | 0,40  | 0,45 |
| g) Empfindlichkeitsstufe | II    | II   |
- Art. 29 Wohn- und Arbeitszone WA** Wohn- und Arbeitszone
- (1) In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nutzung
- (2) Wohnräume haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den in dieser Zone zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- (3) Für Bauten in der Wohn-/Arbeitszone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          |      |
|--------------------------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 5 m  |
| b) Grosser Grenzabstand  | 5 m  |
| c) Geschosszahl          | 2    |
| d) Gesamthöhe maximal    | 11 m |
| e) Gebäudelänge maximal  | 50 m |
| f) Ausnützungsziffer     | 0,70 |
| g) Empfindlichkeitsstufe | III  |
- Art. 30 Arbeitszone A** Arbeitszone
- (1) In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung, Gewerbe und Industrie zulässig. Es sind Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe IV zugelassen. Nutzung
- (2) Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Wohnungen für Betriebsinhaber
- (3) Für Gewerbebauten unter sich kann, unabhängig von deren Länge, der Gebäudeabstand auf 5 m verringert werden. Gebäudeabstand
- (4) Technisch bedingte Aufbauten, welche nachgewiesenermassen nicht innerhalb des Gebäudes platziert werden können, dürfen die festgelegte Gesamthöhe um 3 m übersteigen. Technische Aufbauten
- (5) Für Bauten in der Arbeitszone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| a) Grenzabstand          | 4 m                                   |
| c) Gesamthöhe maximal    | 12 m                                  |
|                          | 15 m für technisch bedingte Aufbauten |
| d) Gebäudelänge maximal  | 80 m                                  |
| e) Empfindlichkeitsstufe | IV                                    |



- Art. 31 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA** Öffentliche Bauten und Anlagen
- (1) Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- (2) Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten für öffentliche Bauten und Anlagen die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände. Nutzung
- (3) In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 4 m |
| b) Grosser Grenzabstand  | 8 m |
| c) Empfindlichkeitsstufe | II  |
- Art. 32 Weilerzone Wei** Weilerzone
- (1) Die Weilerzone ist bestimmt für die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Erweiterungen für Wohnbauten dürfen 50 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Nutzung
- (2) Neu- und Umbauten, sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen.
- (3) Es gelten bezüglich der Gestaltung sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone.
- (4) Alle Kosten für die Erschliessungsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft. Erschliessung
- (5) Für Bauten in der Weilerzone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          |      |
|--------------------------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 6 m  |
| b) Grosser Grenzabstand  | 6 m  |
| c) Geschosszahl          | 2    |
| d) Gebäudelänge maximal  | 40 m |
| e) Ausnützungsziffer     | 0,60 |
| f) Empfindlichkeitsstufe | III  |
- Art. 33 Spezialzone Mattenhof SM** Spezialzone Mattenhof
- (1) Die Spezialzone Mattenhof ist nur bestimmt für den Betrieb und Unterhalt der Reitsportanlage.
- (2) Es dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Reitsport dienen. Wohnungen für Betriebspersonal dürfen nur errichtet werden, soweit deren Anwesenheit ausserhalb der normalen Arbeitszeit erforderlich ist. Wohnungen
- (3) Neu- und Umbauten, sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen. Erweiterungen der bestehenden Bausubstanz für Wohnbauten dürfen 50% der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bauordnung bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Bezüglich Gestaltung und Immissionen gelten sinngemäss die Bestimmungen der Dorfkernzone.
- (4) Alle Kosten für die Erschliessungsanlagen nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft. Erschliessung



- (5) Jede Baubewilligung in dieser Zone ist von der Bedingung abhängig zu machen, dass sich die Bauherrschaft durch einen vor Baubeginn im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der Gemeinde (Art. 781 ZGB) verpflichtet, Bauten und Anlagen, soweit sie gewerblichen Zwecken dienen, nur zonengemäss zu nutzen und, falls dies nicht mehr möglich ist, sie der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen oder abzubrechen. Er hat sich in diesem Vertrag zu verpflichten, aus dieser Nutzungsbeschränkung gegenüber der Gemeinde und dem Kanton keine Ansprüche geltend zu machen. Dienstbarkeit

- (6) Für Bauten in der Spezialzone Mattenhof gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          |      |
|--------------------------|------|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 6 m  |
| b) Grosser Grenzabstand  | 6 m  |
| c) Gesamthöhe maximal    | 12 m |
| d) Gebäudelänge maximal  | 60 m |
| e) Empfindlichkeitsstufe | III  |

**Art. 34 Strassenzone StrBZ** Strassenzone

- (1) Die Strassenzone umfasst insbesondere die Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.

- (2) Sie dient der Erschliessung des Baugebietes.

## 2. Nichtbauzonen

**Art. 35 Landwirtschaftszone L** Landwirtschaftszone

- (1) Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes. Sie dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Nutzung

- (2) Für Wohnbauten gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone Wm mit Ausnahme der Bestimmungen über die Ausnützungsziffer und die Lärmempfindlichkeit. Wohnbauten

- (3) Silobauten sind in einer Höhe von maximal 15 m möglich. Silos

- (5) Für Bauten in der Landwirtschaftszone gelten folgende Bestimmungen: Baumasse
- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| a) Kleiner Grenzabstand  | 4 m                 |
| b) Grosser Grenzabstand  | 4 m                 |
| c) Gesamthöhe maximal    | 12 m                |
|                          | 15 m für Silobauten |
| d) Gebäudelänge maximal  | 60 m                |
| e) Empfindlichkeitsstufe | III                 |

**Art. 36 Rebbauzone R** Rebbauzone

- (1) Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone. Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau. Die Abgrenzungen im Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich. Nutzung

- (2) Bauten und Anlagen sind nur zulässig im Sinne der Bestimmungen der Verordnung zum Baugesetz, §21 Abs. 1-3. Zuständig ist das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen. Bauten Rebhütten



**Art. 37 Deponiezone D**

- (1) Die Deponiezone bezeichnet Gebiete, in denen die Auffüllung mit unverschmutztem Aushubmaterial zulässig ist. Deponiezone
- (2) Wiederauffüllung und Neugestaltung müssen im Sinne des Umwelt-, Natur- und Gewässerschutzes erfolgen. Entsprechende Ablagerungen bedürfen einer kantonalen Bewilligung.
- (3) Nach Beendigung der Nutzung sind Deponiebereiche der ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese angepasst an das umliegende Gelände fachgerecht zu rekultivieren.

**Art. 38 Strassenareal Str**

Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. Strassenareal

**Art. 39 Naturschutzzone NS**

- (1) Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerterte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Naturschutzzone
- (2) Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- (3) Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Naturinventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

**Art. 40<sup>1)</sup> Gewässer und Gewässerräume**

- (1) Die Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. Gewässerräume
- (2) Eine standortgebundene 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. Massnahmen können in einem objekt-spezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 26 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 18. Mai 1998 (SHR 721.101). Unterhalt
- (3) Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb der im Zonenplan definierten Gewässerabstandslinien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Gewässerabstand
- (4) 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. eingedolte Bachverläufe
- (5) Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Gewässerabstand von 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den stehende Gewässer



Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

#### 4. Überlagernde Zonen

##### Art. 41 Landschaftsschutzzone LS

Landschafts-  
schutzzone

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

Zweck

(2) Hierzu gehören Landschaftsbestandteile mit hohen abiotischen (z.B. geologischen Aufschlüssen, usw.) und biotischen (z.B. Pflanzen, Tiere, usw.) Potentialen, Trocken- und Feuchtstandorte, Streuobstwiesen und Obstgärten sowie Hecken- und Einzelbaumbestände.

Definitionen

(3) Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht verändert, Gehölze nicht gerodet, das Landschaftsbild prägende Einzelbäume dürfen nicht ersatzlos gefällt werden. Natürliche und kulturhistorische wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

(4) Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.

Bauten  
Anlagen

(5) Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

##### Art. 42 Überlagernde Naturschutzzone UNK, UNü

überlagernde  
Naturschutzzone

(1) Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung und Aufwertung dieser Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten.

(2) Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

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

(4) Bereits bestehende Griengruben können weiterhin vom Eigentümer für die eigene Versorgung genutzt werden. Eine massvolle Erweiterung der Grube für den eigenen Gebrauch ist möglich (wandernde Grube).

Griengrube

(5) Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, welche die Schutzziele beeinträchtigen, sind verboten.

##### Art. 43 Überlagernde Ortsbildschutzzone OS

überlagernde  
Ortsbildschutz-  
zone

(1) Die überlagernde Ortsbildschutzzone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG SH) und bezweckt einen umfassenden Schutz von besonders bedeutsamen Teilen des Dorfkerns.

(2) In den Bereichen der Dorfkernzone sind Renovationen, Um- und Anbauten möglich. Freistehende Neubauten sind zugelassen.

Zweck



- (3) Der Abbruch von Bauten ist zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. Abbruch
- (4) Der Gemeinderat kann bei Aussenrenovationen die Freilegung von Riegelfachwerken und die Entfernung von bestehenden, störenden Dacheindeckungsmaterialien verlangen.
- (5) Dachflächenfenster gegen den Strassenraum hin sind nicht zulässig. Auf den anderen Dachseiten sind sie im Ausmass von höchstens 1.00 m<sup>2</sup> Lichtmass gestattet. Je 30 m<sup>2</sup> Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden. Dachflächenfenster
- (6) Dachaufbauten, Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen. Dachaufbauten
- (7) Umgebung, Aussenbeläge und Einzäunungen; Die Umgebungsgestaltung hat auf das einzelne Objekt wie auch auf den ganzen Strassenraum Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen traditionellen Elemente der Umgebung, wie Aussenbeläge, Einzäunungen etc., sind zu erhalten. Wo Einzäunungen zum Strassenbild gehören, sind die Vorhandenen zu erhalten und bei deren Fehlen ist das private Terrain zum öffentlichen Raum entsprechend abzugrenzen. Wird die Umgebung verändert, hat die neue Gestaltung diese Elemente zu respektieren. Umgebung  
Aussenbeläge  
Einzäunungen
- (8) Sämtliche Massnahmen bedürfen der behördlichen Bewilligung. Vor Erteilung einer Baubewilligung holt der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein. Bewilligung
- Art. 44 Erhaltenswerte Bauten, Inventare** Inventar NHG
- (1) Die erhaltenswerten Bauten sind geschützt im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) vom 12. Februar 1968. Zweck
- (2) Bestehende, schützenswerte Bauten sind in einem Inventar im Anhang zur Bauordnung klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll, Inventar NHG kantonal) und B (wertvoll, Inventar NHG kommunal) sind im Zonenplan speziell gekennzeichnet und in einem Inventar im Anhang 2 zur Bauordnung festgehalten. Inventar
- (3) Die im Zonenplan speziell gekennzeichneten und im Inventar aufgeführten, schützenswerten Bauten zeichnen sich durch ihre besondere geschichtliche und architektonische Bedeutung aus. Sehr wertvolle Bauten (Einstufung A und B) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen und Renovationen sind auch im Innern bewilligungspflichtig, insofern sie schutzwürdige Substanz tangieren. Einstufung
- (4) Änderungen des Inventars über sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle Bauten (Einstufung B) bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates.
- (5) Bei Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
- Art. 45 Archäologische Schutzzone AS** Archäologische Schutzzone
- (1) Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte und 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 frühzeitig zu melden.

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

**Art. 46 Gefahrenzonen GZ**

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

(2) Die Gefahrenzone „erhebliche Gefährdung“ (rot) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Erhebliche Gefährdung

(3) Die Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ (blau) bezeichnet 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. Mittlere Gefährdung

(4) Die Gefahrenzonen „geringe Gefährdung“ und „Restgefährdung“ (gelb und weiss-gelb) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau. Geringe Gefährdung  
Restgefährdung

(5) Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

**Art. 47 BLN-Gebiet**

(1) Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. (BLN = Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler) BLN-Gebiet

(2) Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.

(3) Siehe Art. 42, Abs. 4. Griengrube

**Art. 47a ERS-Gebiet (Engeres Randenschutzgebiet)**

Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet. ERS-Gebiet

**Art. 48 Baulandreservezone**

Die Baulandreservezone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen. Die Grundnutungszone ist dabei die Landwirtschaftszone. Baulandreservezone



## 5. Hinweise und Informationen

- Art. 49 Grundwasserschutzzone GWS** Grundwasser-  
schutzzone  
Die Überlagerung Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der Schutzzonenreglemente (Grundwasserschutzzonen 1-3).
- Art. 50 Wald W** Wald  
(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. Die eingezeichneten Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich  
(3) Naturschutzobjekte von nationaler bzw. kantonalen Bedeutung sind im Zonenplan als Naturschutzzonen oder überlagernden Naturschutzzonen ausgeschieden. In diesen Zonen sind weder Bauten und Anlagen noch Terrainveränderungen zulässig. Naturschutz-  
Objekte  
National/Kanton  
(4) Die Naturschutzobjekte von kommunaler Bedeutung gemäss kommunalem Naturschutzinventar sind im Zonenplan als Naturschutzzonen oder überlagernden Naturschutzzonen ausgeschieden. In diesen Zonen sind weder Bauten und Anlagen noch Terrainveränderungen zulässig. Kommunal
- Art. 51 Hecken HFg** Hecken  
Massgebend ist das Naturschutzinventar, bzw. der kantonale Heckenkataster.  
Hecken, Feldgehölze und Strauchgruppen sind durch die kantonale Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen nicht gerodet, aber massvoll in räumlichen und zeitlichen Etappen fachgerecht gelichtet und gepflegt werden.
- Art. 52 Aussichtspunkte Ap** Aussichtspunkte  
Aussichtspunkte sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten. Die Aussicht ist zu gewährleisten.

## V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- Art. 53 Vollzug** Vollzug  
(1) Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bau- und Nutzungsordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.  
(2) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes richtet sich nach den massgebenden Bestimmungen des Baugesetzes.
- Art. 54 Sanktionen** Sanktionen  
Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bestraft.
- Art. 55 Übergangsbestimmungen**  
Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.



**Art. 56 In-Kraft-Treten**

In-Kraft-Treten

Diese Bauordnung tritt nach erteilter Genehmigung durch den Regierungsrat am 1. September 2012 in Kraft.

Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 16. November 1990, werden aufgehoben.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 27. September 2011

Öffentliche Auflage vom 30. September 2011 bis 19. Oktober 2011 im Amtsblatt Nr. 39.

Namens der Gemeindeversammlung:

Georg Meier  
Präsident der Einwohnergemeinde

Eugen Stamm  
Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt am: **14. Aug. 2012**

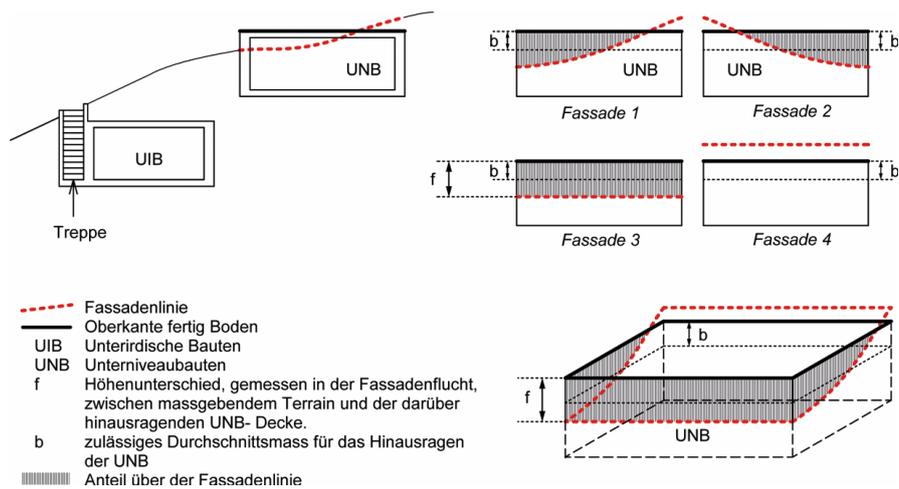
Der Staatsschreiber  
**Dr. Stefan Bilge**

**Fussnoten:**

Zonenplanänderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2017, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 12. September 2017

- 1) Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2021, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 13. Dezember 2022





Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

### 3. Gebäudeteile

### Gebäudeteile

#### 3.1 Fassadenflucht

#### Fassadenflucht

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

#### 3.2 Fassadenlinie

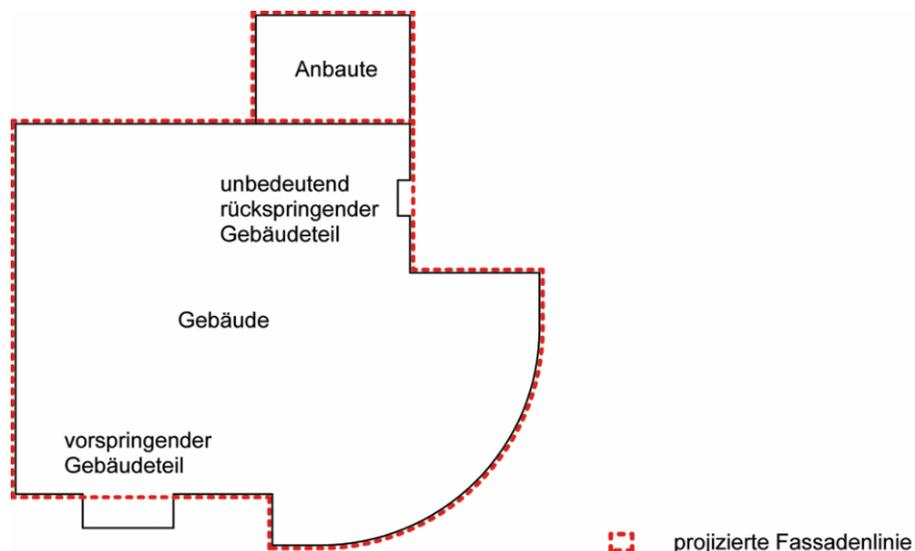
#### Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

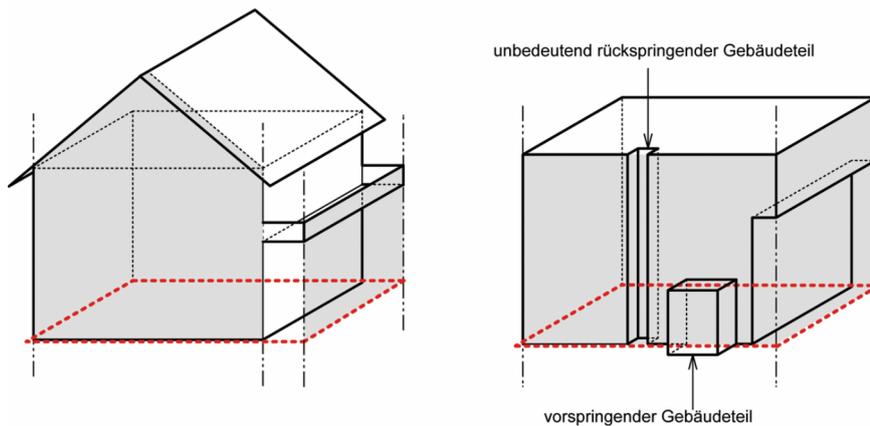
#### Projizierte Fassadenlinie

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



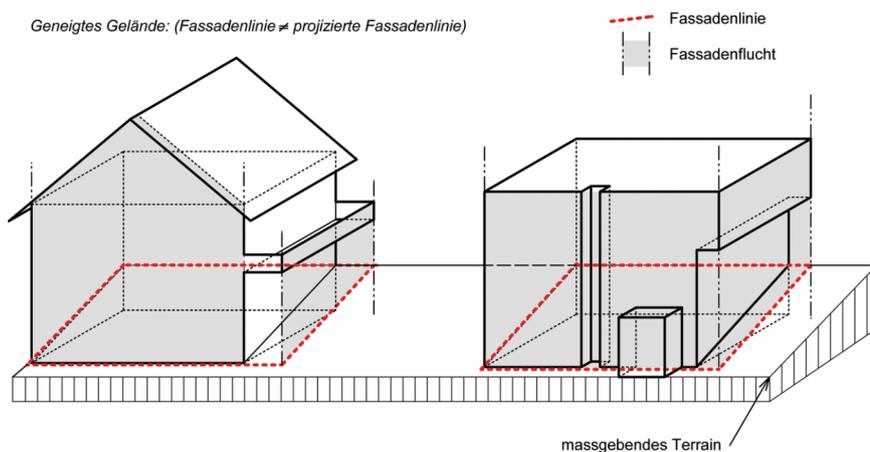
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

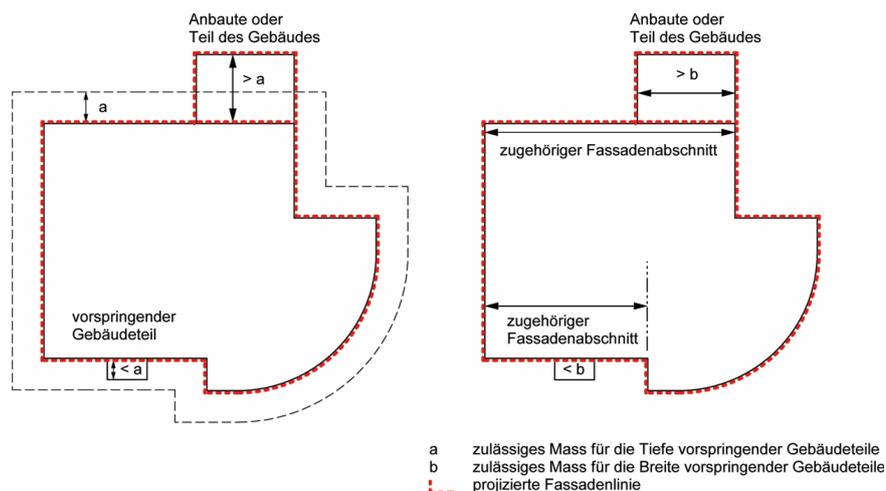


### 3.4

#### Vorspringende Gebäudeteile

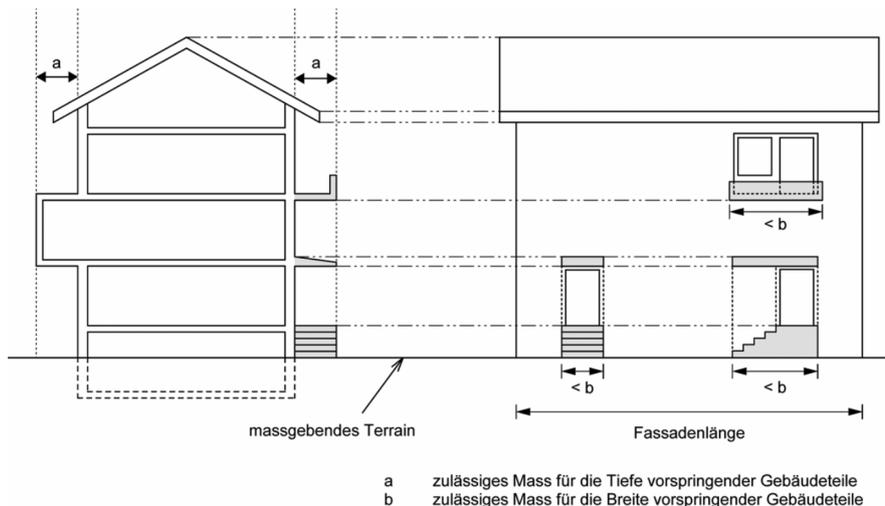
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40 % (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Vorspringende  
Gebäudeteile



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile  
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile  
- - - projizierte Fassadenlinie

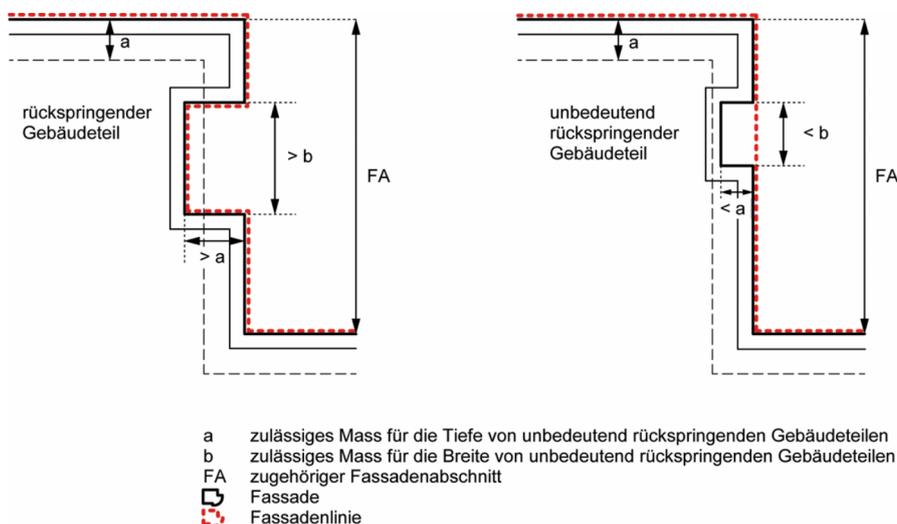
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



3.5 **Rückspringende Gebäudeteile**

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. **Längenbegriffe, Längenmasse**

Längenbegriffe  
Längenmasse

4.1 **Gebäudelänge**

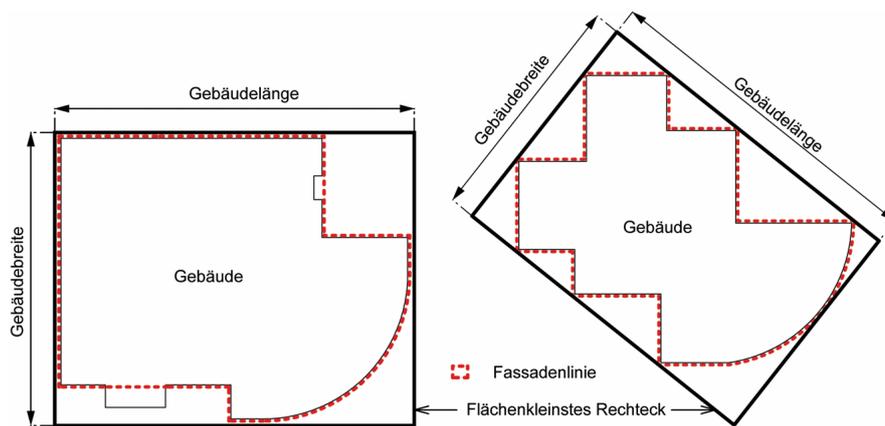
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Gebäudelänge

4.2 **Gebäudebreite**

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

Gebäudebreite



Figur 4.1 und 4.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

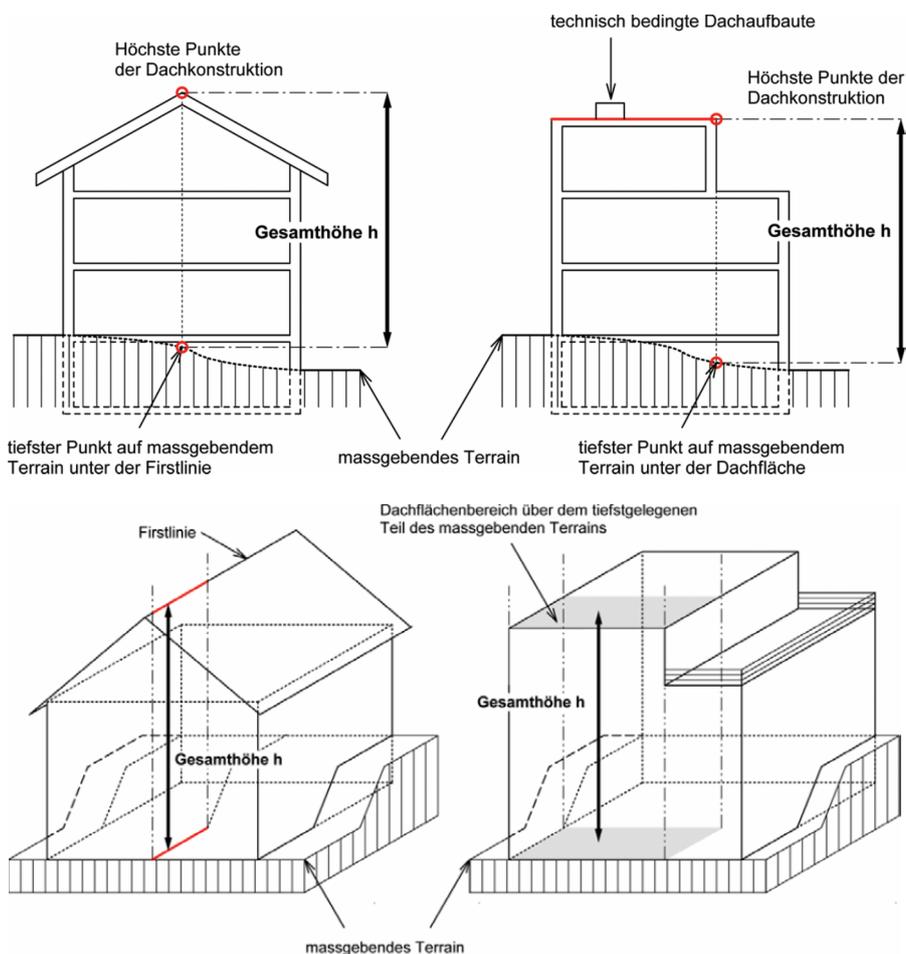
## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### Höhenbegriffe Höhenmasse

### 5.1 Gesamthöhe

Gesamthöhe

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



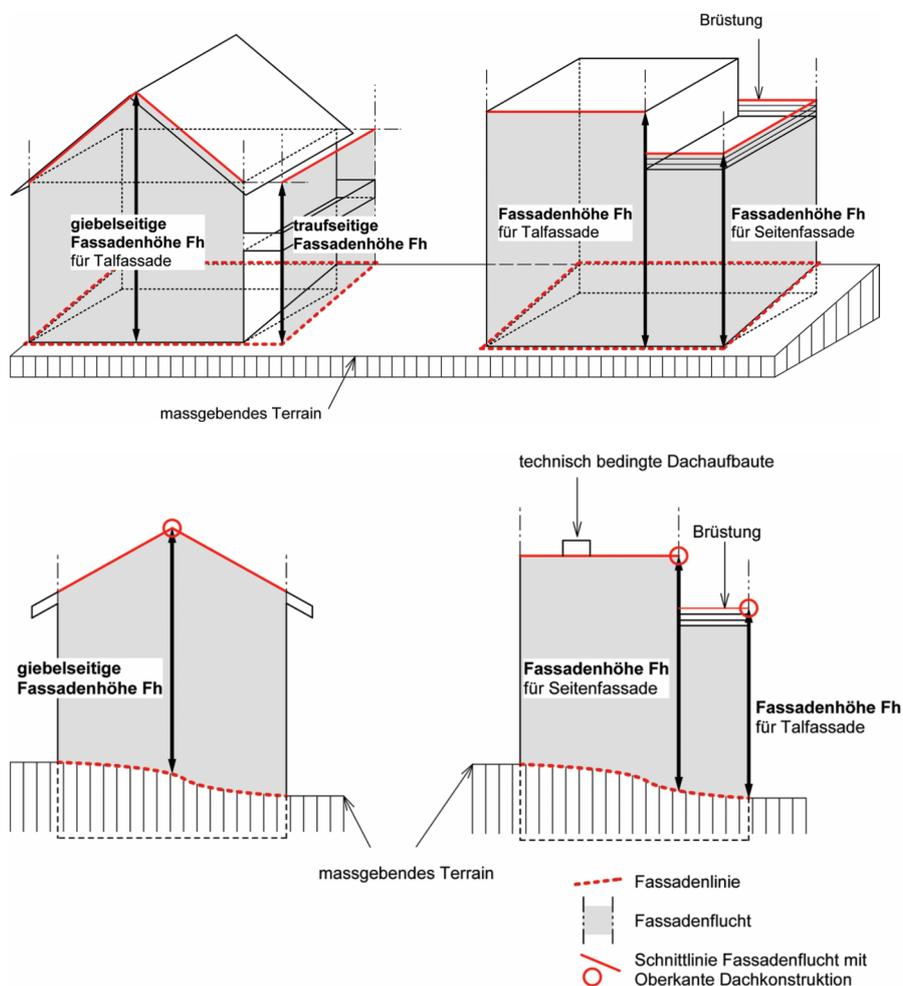
Figur 5.1 Gesamthöhe

## 5.2

**Fassadenhöhe**

Fassadenhöhe

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



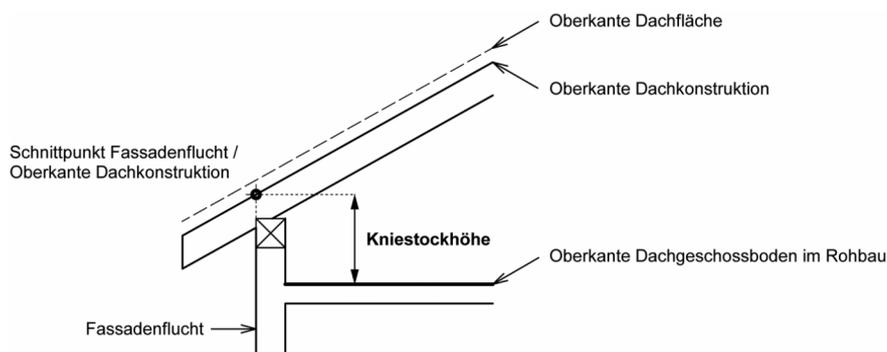
Figur 5.2 Fassadenhöhe

## 5.3

**Kniestockhöhe**

Kniestockhöhe

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

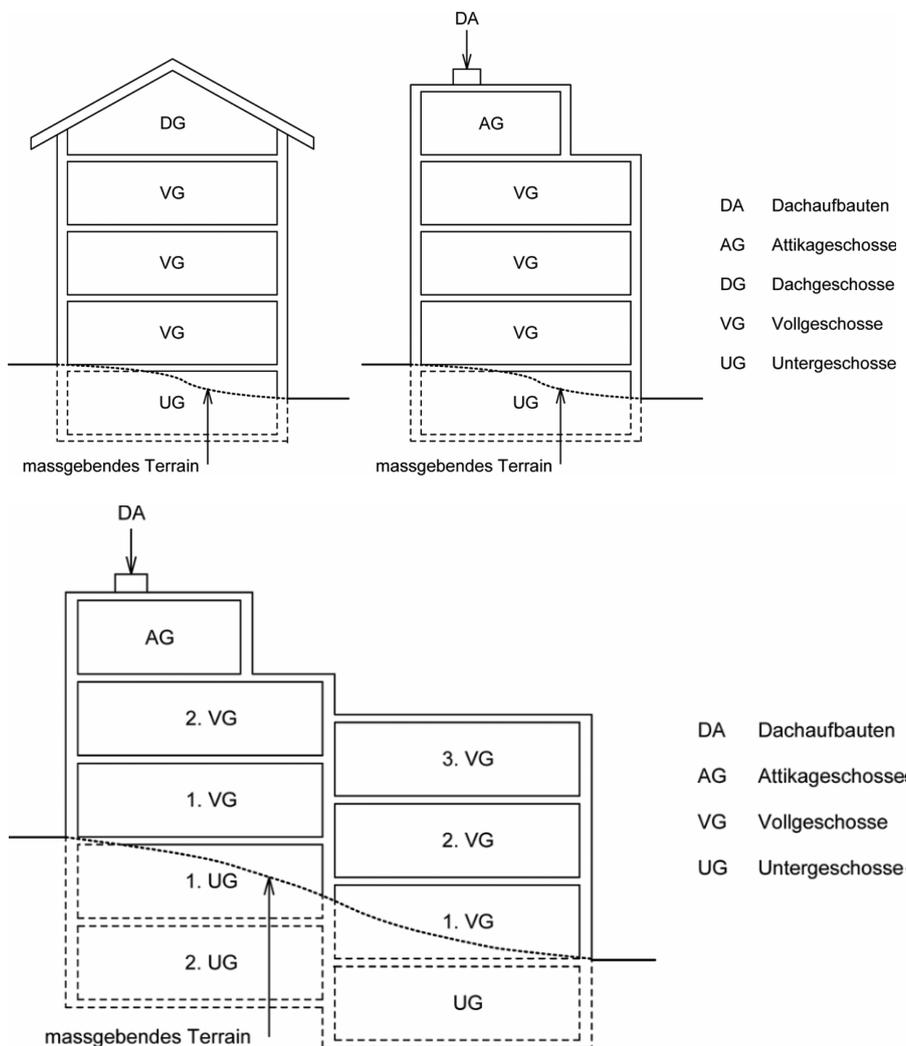
## 6. Geschosse

## Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse

### Vollgeschoss

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



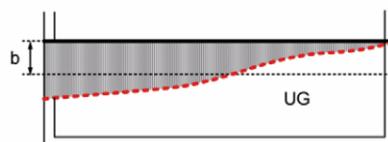
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

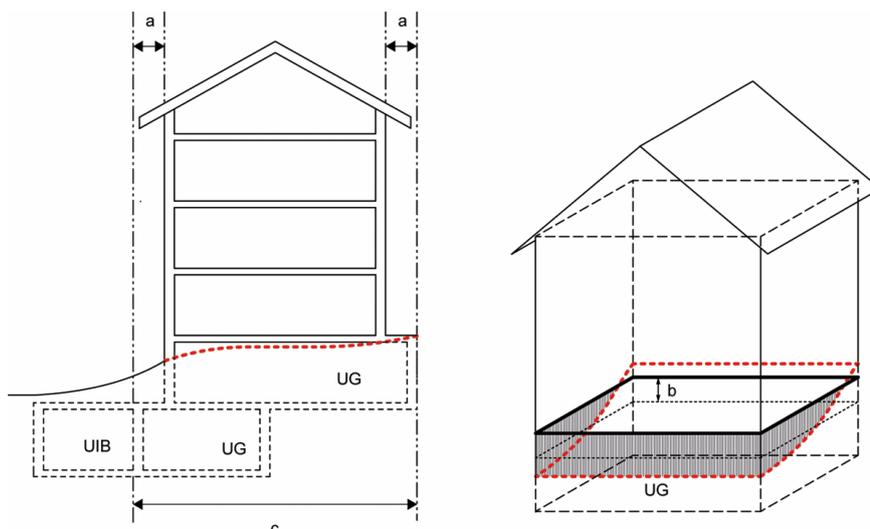
### 6.2 Untergeschosse

### Untergeschosse

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

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute





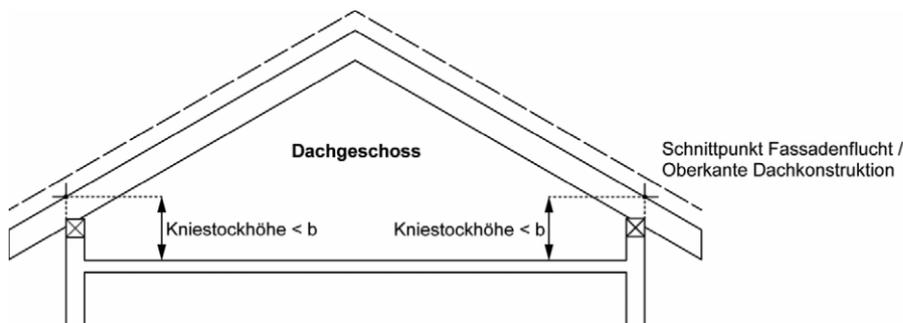
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3

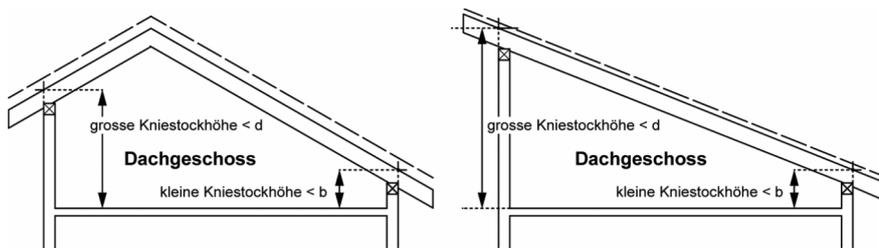
**Dachgeschosse**

Dachgeschosse

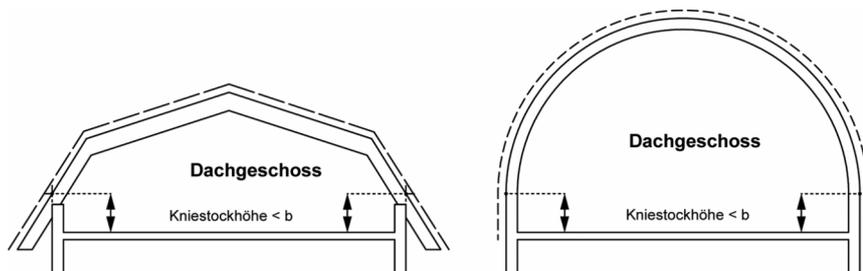
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten. Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen tiefere Kniestockhöhen vorsehen.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



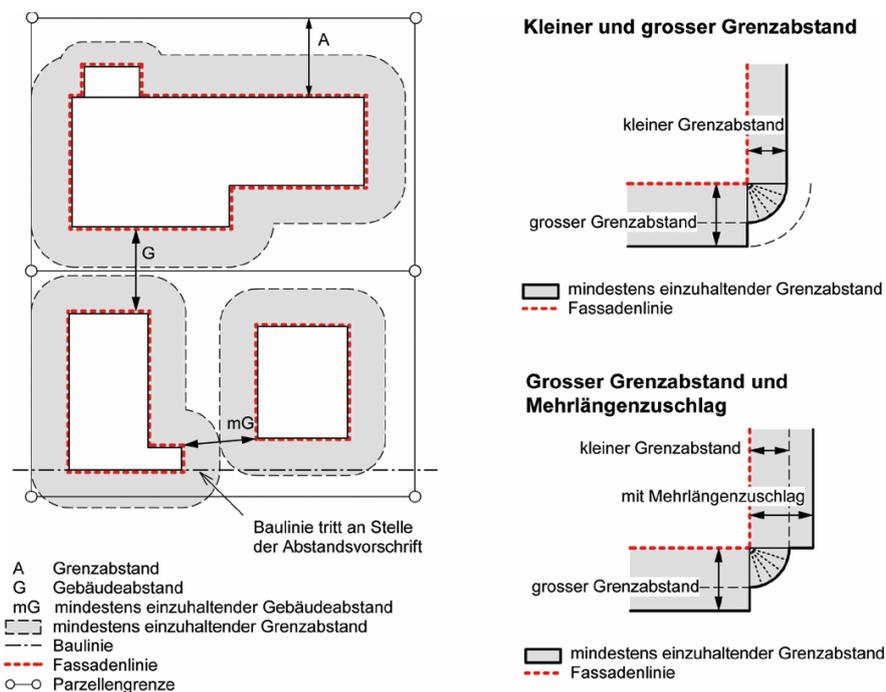
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen  
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

- |           |   | <b>Abstände<br/>Abstandsbereiche</b> |
|-----------|---|--------------------------------------|
| <b>7.</b> | <b>Abstände und Abstandsbereiche</b>  |                                      |
| 7.1       | <b>Grenzabstand</b><br>Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.   | Grenzabstand                         |
| 7.2       | <b>Gebäudeabstand</b><br>Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Es gilt die Brandschutzrichtlinie „Schutzabstände, Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). | Gebäudeabstand                       |
| 7.3       | <b>Baulinien</b><br>Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.  | Baulinien                            |



Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

**Anhang 2: zu Art. 44****Inventar wertvoller Bauten nach NHG** (Natur- und Heimatschutzgesetz)

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

| Nr. | VS Nr.   | GB Nr. | Nutzung heute        | Einstufung A B | Bezeichnung        |
|-----|----------|--------|----------------------|----------------|--------------------|
| 1   | 002      | 335    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 2   | 004*     | 347    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 3   | 005*     | 347    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 4   | 016/016A | 322    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 5   | 020      | 354    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 6   | 032      | 368    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 7   | 047*     | 391    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 8   | 048      | 390    | Gemeindestube/Museum | A              | „Altes Schulhaus“  |
| 9   | 048A     | 390    | Pfarrscheune         | B              | „Remise“           |
| 10  | 048B     | 390    | Reformierte Kirche   | A              |                    |
| 11  | 050      | 400    | Pfarrhaus            | A              |                    |
| 12  | 050A     | 400    | Aufbahrungsraum      | B              |                    |
| 13  | 064      | 406    | Wohnhaus             | A              | „Krone“            |
| 14  | 066      | 411    | Wohnhaus             | A              | „Im Hof“           |
| 15  | 070      | 415    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 16  | 071      | 207    | Wohnhaus             | B              | „Zur Farb“         |
| 17  | 073      | 205    | Wohnhaus             | B              | „Zum Brüggli“      |
| 18  | 074      | 418    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 19  | 084      | 199    | Wohnhaus             | A              | „Zum Adler“        |
| 20  | 085      | 422    | Wohnhaus             | A              | „Wagnerhus“        |
| 21  | 085A     | 422    | Museum/Wagnerei      | A              | „Wagnerwerkstätte“ |
| 22  | 096      | 198    | Wohnhaus             | B              |                    |
| 23  | 101      | 196    | Wohnhaus             | B              | „Zur Blume“        |
| 24  | 104      | 88     | Wohnhaus             | B              | „Am Rahn“          |
| 25  | 110      | 93     | Wohnhaus             | B              |                    |



| Nr. | VS Nr. | GB Nr. | Nutzung heute       | Einstufung A B | Bezeichnung         |
|-----|--------|--------|---------------------|----------------|---------------------|
| 26  | 115    | 98     | Wohnhaus            | B              | „Talrose“           |
| 27  | 117    | 1744   | Grossscheune/Remise | A              |                     |
| 28  | 118    | 1777   | Wohnhaus            | B              | „Zum Unoth“         |
| 29  | 121    | 112    | Scheune             | B              |                     |
| 30  | 122    | 113    | Scheune             | B              |                     |
| 31  | 124    | 102    | Restaurant/Wohnhaus | B              | „Zum Hirschen“      |
| 32  | 126    | 42     | Wohnhaus            | B              |                     |
| 33  | 129    | 30     | Wohnhaus            | B              | „Obere Mühle“       |
| 34  | 131    | 40     | Wohnhaus            | A              | „Zum Bückli“        |
| 35  | 184    | 165    | Wohnhaus            | B              | „Sunneberg“         |
| 36  | 188    | 204    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 37  | 194    | 188    | Wohnhaus            | B              | „Zum Ochsen“        |
| 38  | 199    | 211    | Wohnhaus            | B              | „Zur Brugg“         |
| 39  | 200    | 466    | Restaurant/Wohnhaus | A              | „Brauerei“          |
| 40  | 202    | 212    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 41  | 205    | 192    | Wohnhaus            | B              | „Zum Bergli“        |
| 42  | 208    | 186    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 43  | 212    | 222    | Verwaltungsgebäude  | A              | „Villa Aida“        |
| 44  | 224    | 243    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 45  | 226    | 245    | Wohnhaus            | B              | „Brünkli“           |
| 46  | 227    | 242    | Wohnhaus            | B              | „Zum Schwyzerchrüz“ |
| 47  | 233    | 240    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 48  | 246*   | 258    | Wohnhaus            | B              | „Zum Höfli“         |
| 49  | 246B*  | 258    | Scheune             | A              | „Kätterlischüür“    |
| 50  | 247*   | 257    | Wohnhaus            | A              | „Kätterlihaus“      |
| 51  | 247A*  | 257    | Scheune             | A              | „Kätterlischüür“    |
| 52  | 252    | 263    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 53  | 253    | 385    | Wohnhaus            | B              |                     |
| 54  | 272    | 306    | Wohnhaus/Scheune    | B              |                     |



| Nr. | VS Nr.             | GB Nr.         | Nutzung heute       | Einstufung A B | Bezeichnung       |
|-----|--------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|
| 55  | 285                | 281            | Wohnhaus            | B              |                   |
| 56  | 287                | 284            | Wohnhaus            | B              |                   |
| 57  | 289                | 283            | Waschhaus           | B              |                   |
| 58  | <del>299****</del> | <del>333</del> | <del>Wohnhaus</del> | <del>B</del>   | „Zur Abendsonne“  |
| 59  | 301                | 336            | Wohnhaus            | B              | „Zum Rössli“      |
| 60  | 305                | 289            | Wohnhaus            | B              |                   |
| 61  | 309                | 296            | Wohnhaus            | B              |                   |
| 62  | 312                | 338            | Wohnhaus            | B              |                   |
| 63  | 313                | 337            | Wohnhaus            | A              | „Zur Fernsicht“   |
| 64  | 477                | 580            | Katholische Kirche  | B              | „Marienkapelle“   |
| 65  |                    | 115            | Stauwehr            | B              | „Wehri“           |
| 66  | 348                | 470            | Zollgebäude         | A              | „Schweizerhof“    |
| 67  |                    | 473            | Kanal und Stauwehr  | A              | Wutach/Oberwiesen |

\* Festgelegter materieller Schutzzumfang entsprechend einer schriftlich abgefassten Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Kantonalen Denkmalpflege.

\*\*\*\* Aus dem Inventar entlassen gemäss Regierungsratsbeschluss vom 14. August 2012.

**Anhang 3:****Überbauungsmasse**

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

| Zone                | Grenzabstand |       | Geschosszahl<br>(maximal) | Gesamthöhe<br>(maximal) | Gebäuelänge<br>(maximal)         | Ausnützungsziffer | Empfindlichkeitsstufe |
|---------------------|--------------|-------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------------|
|                     | klein        | gross |                           |                         |                                  |                   |                       |
| K <sup>1)</sup>     | 4 m          | 4 m   | 3                         | -                       | 40 m                             | -                 | III                   |
| Wg                  | 4 m          | 8 m   | 2                         | 9,5 m                   | 25 m                             | 0.35              | II                    |
| Wg mit Quartierplan | 3 m          | 6 m   | 2                         | 9,5 m                   | 25 m                             | 0,40              | II                    |
| Wm                  | 5 m          | 8 m   | 2                         | 11 m                    | 30 m                             | 0.40              | II                    |
| Wm mit Quartierplan | 3 m          | 6 m   | 2                         | 11 m                    | 30 m                             | 0,45              | II                    |
| WA                  | 5 m          | 5 m   | 2                         | 11 m                    | 50 m                             | 0.70              | II                    |
| A                   | 4 m          | 5 m   | -                         | 12 m<br>15 m            | 80 m<br>für technische Aufbauten |                   | - IV                  |
| ZöBA                | 4 m          | 8 m   | -                         | -                       | 40 m                             | -                 | II                    |
| Wei <sup>1)</sup>   | 6 m          | 6 m   | 2                         | -                       | 40 m                             | 0.60              | III                   |
| SM <sup>1)</sup>    | 6 m          | 6 m   | -                         | 12 m                    | 60 m                             |                   | III                   |
| L                   | 4 m          | 4 m   | -                         | 12 m<br>15 m            | 60 m<br>für Silobauten           |                   | - III                 |

- 1) Nur für Neubauten; Der Ersatz bestehender Bauten darf in der Dorfkernzone K nur unter weitgehender Einhaltung vorhandener Masse sowie der First- und Traufhöhe erfolgen, sofern der Baukörper den Anforderungen des Ortsbildes entspricht.