

Einwohnergemeinde Thayngen



Bau- und Nutzungsordnung 2006

Stand: 21. August 2012

Internetversion 4.1

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	4
Schlagwortregister (mit Verweisen auf BauG und BauV)	4
A. Allgemeines	11
1. Zweck	11
2. Geltungsbereich	11
3. Zuständigkeit, Vollzug	12
B. Nutzungsordnung	12
1. Planung	12
2. Nutzungszonen	13
3. Zonenvorschriften	15
C. Bau- und Gestaltungsvorschriften	26
1. Voraussetzungen für die Überbauung	26
2. Erschliessung	26
3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	26
4. Begriffe und Messweisen	28
5. Besondere Bauvorschriften	32
6. Gestaltungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet	37
D. Bewilligungsverfahren	38
E. Ausführung und Sanktionen	39
F. Übergangs- und Schlussbestimmungen	40
Anhang	47

Abkürzungen

BNO: Bau- und Nutzungsordnung

BauG: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997

BauV: Verordnung zum Baugesetz

RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979

Schlagwortregister (mit Verweisen auf BauG und BauV)

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (\$)
Abbruchbewilligung	90	54f	
Abfallanlagen		5	
Abstand gegenüber öffentlichem Grund		30	
Abstände	10	30ff	
- Gebäudeabstand	71		
- Gewässerabstand		30	
- Grenzabstand	69		
- Strassenabstand		30	
Abstandsvorschriften		30ff	
- Ausnahmen		31	
Abstellflächen für Kehrrecht	88		
Abstellplätze	77	36	
Abwasser, unverschmutztes	79		
Altrechtliche Bauten			
- Besitzstandsgarantie, Erweiterung und Zweckänderung	3	48ff	
- Nutzung von Dach- und Untergeschossen		34	
Anbaurecht		33	
Anbauten	64		
Änderung			
- von Plänen bei Baugesuchen		73	
- der Zweckbestimmung		49, 54	
Anforderungen an Bauten und Anlagen, weitere		39ff	19f
Anregungen		3	
Antennen	84	54	
Archäologische Schutzzone	49		
Attikageschoss	66		
Auflage von			
- Baugesuchen		61	
- Baulinienplänen		14	
- Bauordnungsänderungen		11	
- Landumlegungen		20	
- Quartierplänen		18	
- Zonenplanänderungen		11	
Auflagen	92	35, 71	
Ausfahrten, Ausfahrtsrampen	81	40	
Ausgänge auf öffentliche Verkehrsanlagen		40	
Ausmündungen auf öff. Verkehrsanlagen		40	

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (\$)
Ausnahmebewilligung - Bedingungen und Auflagen	91 92	51ff, 57 71	
Ausnützungsziffer - Masse - Begriff	10 61		
Aussenisolation (Abweichungen von Vorschriften)		42	
Aussichtsschutz	57		
Aussteckung		59	
Baubewilligungsverfahren - Vereinfachtes Verfahren - Verwirkung der Bewilligung - Pflicht	89ff 4 90	54ff 70 72 54	
Bauernhofzone	37f		
Baugespann (Aussteckung)		59	
Baugesuch - Bedingungen und Auflagen - Bekanntmachung - Entscheid - Rechtsmittel - Unterlagen - Vorentscheid - Vorprüfung	92 89	35, 71 61 64ff 69 58 68 60	
Baukommission	5		
Baukontrolle	96	74	
bauliche Sicherheit		39	
Baulinienplan - Anmerkung im Grundbuch - private Initiative	7	12ff 84 24	
Baumbestand, Schutz	58		
Bauordnung		7	
Baupolizei		81	
Baureife	52	27	4ff
Bauten nach altem Recht	3	34, 48ff	
Bauweisen	60		
Bauzonen	11ff		
Bedingungen	92		
Begriffe und Messweisen	60ff		
Behindertengerechtes Bauen		38	
Behörde, zuständige	4		
Beiträge		76ff	
Beizug von Fachleuten	6		
Besitzstandsgarantie		49	
Bewilligungsverfahren	89ff	54ff	
Bewilligungsvoraussetzungen	52	55	
Bezugskontrollen	96		
Brandschutz		39	10

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Campingplätze		45	
Dächer (s. auch Vorschriften der einzelnen Zonen)	83		
Dachgeschoss	66	34	
Dorfkernzone Barzheim - Gestaltung	17ff 18ff, 55, 83ff		
Dorfzone - Gestaltung	22ff 23f, 83ff		
Einfriedungen	80, Anhang	54	
Einsprachen gegen - Baulinienpläne - Landumlegungen - Quartierpläne		14 20 18	
Einwände		3	
Einwendungen zu - Baugesuchen - Bauordnungsänderungen - Zonenplanänderungen		62 11 11	
Einwirkungen - allgemein - Immissionsmasse - Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	10, 78 10	41	
Energiegewinnungsanlagen	82		
Energiehaushalt		42ff	
Ensembleschutz	55		
Enteignung		75	
Erhaltenswerte Bauten	51, 56		
Erneuerbare Energie, (Gewinnungsanlagen)	82		
Erschliessung - Richtplan - private	53ff 8 54	27ff 28 29	4ff 15ff 18
Erweiterung bestehender Betriebe		49	
Firsthöhe - Masse - Begriff	10 67		
Garagen	77		
Garagenvorplätze	77	40	
Gebäudehöhe - Masse - Begriff	10 67		
Gebäudelänge - Masse - Begriff	10 68		
Gebühren	95	76ff	
Geländeänderungen (Terrainveränderungen)	85, 90	54	
Geltungsbereich	2		
Gemeingebrauch	94		

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Gesamtüberbauung *)	73		
Geschosszahl			
- Masse	10		
- Attika-, Dach-, Voll- und Untergeschosse	66		
Geschützte Hecken	50		
Gestaltung (siehe auch Vorschriften der einzelnen Zonen)	83ff	35ff	
- Ensembleschutzzonen	55		
- Richtlinien zur Beurteilung der Gestaltung	93, Anhang		
Gesundheit		39	19f
Gewässerabstand		30	
Gewerbezone	29f		
Grenzabstand			
- Masse	10		
- baugesetzlicher		30	
- Begriff	69		
Grenzbau		33	
Grenzbereinigung		23	
Grenzverlegung		46	
Grundbucheintragungen	92	71, 84	5
Grünfläche	75	37	
Grünzone	33f	9	
Hauptbauten	63		
Höchstmasse	10		
Immissionen		41	
- allgemein			
- Masse	10		
- Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	10		
- Begriffe	78		
Industriezone	31f		
Inventar erhaltenswerter Bauten	56, Anhang		
Katastrophenbaulinien → Baulinienplan			
Kernzone	11ff		
- Gestaltung	12ff, 55,		
- Gesamtüberbauung und *) Quartierplan	83ff		
	10, 16		
Kinderspielplätze	75	37	
Kleingartenzone	39		
Kontrollen			
- Bau- und Bezugskontrollen	96		
Lagerplätze	86		
Landumlegung	7	19ff, 24	
- Anordnung		20	
- Kosten		21f	
- private Initiative		24	
→ siehe auch Grenzverlegung			
Landwirtschaftszone	41f		

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Materialabbauzone - Abbau- und Wiederherstellung - Quartierplan	44	10 43f 17, 43	
Mauern → siehe auch Stützmauern	80, 90, Anhang	54	
Mehrfamilienhäuser - behindertengerechtes Bauen - Spielplätze		38 37	
Mehrlängenzuschlag	70		
Mindestmasse	10		
Mistgruben	87		
Mitwirkung		3	
Näherbaurecht	69	32	
Naturschutzzone	43		
Nebenbauten	64		
Nebenräume	76		
Nutzung - von Dachgeschossen - von Untergeschossen		34 34	
Nutzungsänderung (Änderung der Zweckbestimmung)	90	49, 54	
Nutzungsplanung		6	
Nutzungszonen	9ff		
Ortsbild - Wiederaufbaupflicht - Schutz	55ff	47 35	
Ortsbildschutzzone	45		
Parkplätze		36	
Parzellierung		46	
Pflanzen	80, Anhang		
Planänderungen bei Baugesuchen		73	
Planung	7f		
Planungsmittel	7		
Planungszone		25	
Private Erschliessung	54	29	18
Qualitätskriterien für Gesamtüberbauungen und Quartierpläne *)	74		
Quartierplan - Anmerkung im Grundbuch - Kosten - private Initiative	7	17ff 84 18 24	
Quartierplanpflicht	46		
Rebhütten		57	21
Regelbauweise	60		
Reitanlagen, Spezialzone für	35f		
Reklamen	90	54	

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (\$)
Rekurs gegen - Bauordnungsänderungen - Zonenplanänderungen		11 11	
Reservezone	40		
Richtlinien	93		
Ruheflächen	75	37	
Sanktionen	97	85	
Schutz der Gesundheit		39	19f
Schutz des Baumbestandes	58		
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	55ff	35	
Sicherheit		39	
Sonderbauweise	60		
Spezialbauzone für Reitanlagen	35f		
Spielplätze	75	37	
Strafbestimmungen	97	85ff	
Strassenabstand		30	
Stützmauern		32	
Terrainveränderungen (Geländeänderungen)	85, 90	54	
Terrassenhausvorschriften	72		
Überbauungsziffer - Masse - Begriff	10 62		
Überlagerung Landschaftsschutz	48		
Überlagerung Naturschutz	47		
Untergeschoss	66	34	
Unterhalt	59		
Unterirdische Bauten (Unterniveaubauten)	64		
Unterniveaubauten	64		
Vollgeschoss	66		
Vorbauten	65		
Vorentscheid zu Bauvorhaben - Verwirkung	89	68 72	
Waldabstand, Ausnahmen		31	
Wiederaufbau - Besitzstandsgarantie - Wiederaufbaupflicht		48 47	
Wärmedämm-Massnahmen an bestehenden Gebäuden		42	
Wiederaufbaupflicht		47	
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes		87	
Wohn- und Gewerbezone	27f		
Wohnzonen	25f		
Zäune	80, Anhang		
Zone für Abfallanlagen → siehe Abfallanlagen			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	33f	9	

	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Zonenplan - Änderungen		8ff 11	
Zonenplaninhalt	9		
Zonenüberlagerungen	45ff		
- Archäologische Schutzzone	49		
- Ortsbildschutzzone	45		
- Quartierplanpflicht	46		
- Überlagerung Landschaftsschutz	48		
- Überlagerung Naturschutz	47		
Zonenvorschriften	10ff		
Zweck	1		

Bau- und Nutzungsordnung

Anmerkung: Zur einfacheren Lesbarkeit gelten in der Bau- und Nutzungsordnung die männlichen Bezeichnungen auch für die weiblichen.

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

A. Allgemeines

1. Zweck

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Thayngen bezweckt:

- a) eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des Bodens;
- b) eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde;
- c) eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie von Biotopen und Naturdenkmälern;
- e) die Attraktivierung des Dorfzentrums;
- f) die rationelle Erschliessung des Baulandes im Rahmen der kantonalen und kommunalen Richtpläne
- g) die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner

2. Geltungsbereich

Art. 2 Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf alle Bauwerke des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen, der Veränderung der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.

Art. 3 Bauten nach altem Recht

Bestehende Bauten, welche mit den Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung im Widerspruch stehen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert. Bezüglich der Nutzung von Dach- und Untergeschossen bestehen besondere Bestimmungen (siehe Schlagwortverzeichnis).

3. Zuständigkeit, Vollzug

Art. 4 Zuständige Behörde

- 1 Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.
- 2 Zur Behandlung von Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren und zur Bewilligung von Kleinbauten ist das Baureferat zuständig. Dieses entscheidet auch über den Einsatz der Baukommission.
- 3 Für den übrigen Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist der Gemeinderat zuständig, insbesondere für:
 - a) die Erteilung von Baubewilligungen im ordentlichen Verfahren;
 - b) die Behandlung von Einwendungen im vereinfachten und ordentlichen Verfahren;
 - c) den Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 6ff NHG;
 - d) Anträge an die kantonale Bewilligungsbehörde.

Art. 5 Baukommission

- 1 Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission. Ihr gehören von Amtes wegen der Baureferent, der Tiefbaureferent und der Vorsteher des Bauamtes an.
- 2 Die Baukommission prüft nach den Bedürfnissen des Baureferates die Baugesuche und bereitet die übrigen Geschäfte vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 6 Beizug von Fachleuten

- 1 Der Gemeinderat kann in ausgewiesenen Fällen fachkundige Berater beiziehen.
- 2 Werden die Fachleute zur Begutachtung von Baugesuchen beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten den Interessenten zu überbinden.

B. Nutzungsordnung

1. Planung

Art. 7 Planungsmittel

Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch den Erlass der Bau- und Nutzungsordnung, des Zonenplans, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen. Die Verfahren richten sich nach dem BauG (siehe Schlagwortverzeichnis)

Art. 8 Erschliessungsrichtplan

Die Erschliessungsplanung erfolgt gemäss den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

2. Nutzungszonen

Art. 9 Zonenplaninhalt

1 Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in folgende Zonen ein und bezeichnet folgende weitere Inhalte:

Bauzonen

Kernzone	K
Dorfkernzone Barzheim	DK
Dorfzone	D
Wohnzone 35	W35
Wohnzone 50	W50
Wohnzone 60	W60
Wohn-/Gewerbezone	WG
Gewerbezone	Ge
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Grünzone	Gr
Spezialbauzone für Reitanlagen	Ra

Nichtbauzonen

Bauernhofzone	Bh
Kleingartenzone	Kg
Reserve-Industriezone	RI
Reserve-Grünzone	RGr
Reserve-Wohn- und Gewerbezone	RWG
Reserve-Wohnzone W35	RW35
Landwirtschaftszone	Lw
Naturschutzzone	Ns
Materialabbauzone	MA
Materialbewirtschaftungszone	MB ²⁾

Zonenüberlagerungen

Ortsbildschutzzone	OBSZ
Quartierplanpflicht	QP
Überlagerung Naturschutz	UeN
Überlagerung Landschaftsschutz	UeL
Archäologische Schutzzone	AS

Weiterer Inhalt

geschützte Hecken	He
erhaltenswerte Bauten	SB
Aussichtspunkt	AP
Aussichtslage	AL

Hinweise

Gewässer	Gew
Wald	Wd
Verkehrsfläche	V

2 Die Zonen sind in den Zonenplänen 1: 2000 (Bauzonen) und 1:5'000 (Nichtbauzonen) dargestellt. Die rechtsverbindlichen Originalpläne sind auf dem Bauamt einsehbar.

3. Zonenvorschriften

Art. 10 Höchst- und Mindestmasse

1 Regelbauweise

	K, DK, BH	D	W35	W50	W60	WG 50	Ge	I	Ra
a) Ausnutzungsziffer max.	–	–	0.35	0.50	0.60	0.50	– 2)	– 2)	– 2)
b) Geschosszahl gem. Art. 66 max.	3	Art. 23, sonst 3	2	2, min. s. Art. 26	3, min. s. Art. 26	2, min. s. Art. 28	– 2)	– 2)	– 2)
c) Dachgeschoss max.	Art. 14, 2	Art. 24	1	1	1	1	1	– 2)	– 2)
d) Gebäudehöhe max.	10.00	10.00	8.00	8.00	10.00	8.00	8.00	20.00	12.00
e) Firsthöhe max.	– 2)	– 2)	– 2), 5)	– 2)	– 2)	– 2)	– 2)	20.00	– 2)
f) Gebäudelänge max.	45.00	45.00	30.00	45.00	45.00	45.00	frei	frei	frei
g) kleiner Grenzabstand min.	3.50	3.50	3.50	5.00	5.00	5.00	BauG	BauG	BauG
h) grosser Grenzabstand min. 1)	– 3)	– 3)	8.50	8.50	10.00	8.50	– 3)	– 3)	– 3)
i) Mehrlängenzuschlag	– 3)	– 3)	Art. 70	Art. 70	Art. 70	Art. 70	– 3)	– 3)	– 3)
k) Überbauungsziffer (%) max.	– 2)	– 2)	– 2)	– 2)	– 2)	– 2)	– 2)	60	– 2)
l) Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III	III	IV	III
m) Immissionsmass 4)	ms	ms	ns	ns	ns	ms	ms	ss	ms

1) In Hanglagen über 15% Neigung gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 69 Abs. 4

2) keine Bestimmung

3) keine Anwendung

4) ns = nicht störend; ms = mässig störend; ss = stark störend

5) Keine Bestimmung, in der Wohnzone „Junkholz“ 8.50 m (vgl. dazu Art. 26 Abs. 4) ¹⁾

	K	D	W35	W50	W60	WG50
a) Ausnützungsziffer (AZ) max.	–	–	0.35	0.50	0.60	0.50
b) AZ-Zuschlag max. *)	–	–	10%	10%	10%	10%
c) Geschoszahl gem. Art. 66 max.	3	3 + 1 *)	2	2 + 1*)	3 + 1*)	2 + 1*)
d) Dachgeschoss max.	Art. 14, 2	Art. 24	1	1	1	1
e) Gebäudehöhe max.	10.00	10.00 + 3.00 *)	8.00	8.00 + 3.00 *)	10.00 + 3.00 *)	8.00 + 3.00 *)
f) Gebäudelänge max.	45.00	45.00	30.00	45.00	45.00	45.00
g) kl. Grenzabstand min.	3.50	3.50	3.50	5.00	5.00	5.00
h) grosser Grenzabstand min. **)	keine An- wendung	keine An- wendung	5.00	8.50	10.00	8.50
i) Mehrlängenzuschlag	keine An- wendung	keine An- wendung	gemäss Art.70	gemäss Art.70	gemäss Art.70	gemäss Art.70
k) Min. Arealflächen für Gesamt- überbauungen	2000	2000	2000	3000	3000	3000
l) Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	III
m) Immissionsmass	mässig störend	mässig störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	mässig störend

*) Bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 74

**) In Hanglagen über 15% Neigung gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 69 Abs. 4

a) Bauzonen

Kernzone (K)

Art. 11 Zweck, Nutzung

- 1 Die Kernzone dient der baustilgerechten Erhaltung, Pflege und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Einordnung von Anlagen, An-, Um- und Neubauten ins Ortsbild.
- 2 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen sowie bis und mit mässig störendes Gewerbe.

Art. 12 generelle Gestaltung

(siehe auch Gestaltungsrichtlinien gem. Art. 93 Abs. 2 im Anhang)

Bezüglich der generellen Gestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 55.

Art. 13 Fassadengestaltung, Öffnungen

- 1 Verputz und Farbgebung der Gebäude sind im Einvernehmen mit dem Baureferat festzulegen.
- 2 Fenster und Türen sind baustilgerecht zu gestalten. Fenster sind mit einem Gewände einzufassen.

Art. 14 Dachgestaltung

- 1 Hauptbauten sind in der Regel mit symmetrischen Satteldächern zu versehen, deren Neigung (38 bis 50°) und Gestaltung sich an den herkömmlichen Altbauten orientieren. Sie sind mit in die bestehende Dachlandschaft eingepassten Ziegeln einzudecken. Für An-, Vor- und Nebenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn sich diese gut und unauffällig ins Ortsbild einfügen.
- 2 Dachaufbauten sind, mit Ausnahme sehr hoher Dächer, nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Sie sind pro Dachfläche einheitlich als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden und mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Bei Giebellukarnen und Schleppgauben hat der Scheitelpunkt mindestens 1.00 m unterhalb des Hauptfirstes zu liegen.
- 3 Dacheinschnitte sind nur gestattet, wenn sie überdeckt werden.
- 4 Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.60 m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht übermässig beeinträchtigt wird.

5 Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen.
In der Regel dürfen sie daher insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung sind Vorgärten, Brunnen sowie Bepflanzungen wie Bäume, Hecken und Kleingehölze weit möglichst zu erhalten.

Art. 16 ~~Gesamtüberbauungen und *)~~ Quartierplan

Im Rahmen von ~~Gesamtüberbauungen und *)~~ den zu einem Quartierplan der Kernzone gehörenden Sonderbauvorschriften darf von den allgemeinen für diese Zone geltenden Vorschriften nur abgewichen werden, als es der Zonenzweck erfordert.

Dorfkernzone Barzheim (DK)

Art. 17 Zweck, Nutzung

- 1 Die Dorfkernezone bezweckt die Wahrung, sinnvolle Erneuerung und Erweiterung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortskerns Barzheim.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke sowie für folgende Nutzungsarten: Wohnen, Landwirtschaft und nicht oder mässig störendes Gewerbe.

Art. 18 generelle Gestaltung, Neu- und Ersatzbauten

(siehe auch Gestaltungsrichtlinien gem. Art. 93 Abs. 2 im Anhang)

Bezüglich der generellen Gestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 55.

Art. 19 Fassadengestaltung, Öffnungen

- 1 Die Gliederung, Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.
- 2 Wo es dem Charakter des Gebäudes entspricht, sind die Fenster mit aussenliegenden Sprossen und mit Fenstereinfassungen zu versehen.
Türen, Tore, Balkon- und Laubenbrüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind im Gepräge des Dorfkerns zu gestalten.

Art. 20 Dachgestaltung

- 1 Bedachungsmaterial, Dachform und -neigung sollen mit derjenigen der benachbarten Bauten harmonisch in Einklang stehen. Dabei ist die Hauptfirstrichtung so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

- 2 Hauptbauten sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. Bei Wohnbauten haben sie eine Neigung zwischen 30-45°, bei Ökonomiebauten eine Neigung von mindestens 15° aufzuweisen.
- 3 Die Dächer des Wohnteils und der Betriebsgebäudeteile unter dem gleichen First sind mit Ziegeln einzudecken, die übrigen Gebäude und Gebäudeteile können auch mit Wellfaserplatten in ortsüblicher Form und Farbe versehen werden.
- 4 Dacheinschnitte sind nur gestattet, wenn sie überdeckt werden.
- 5 Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.60 m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht übermässig beeinträchtigt wird.
- 6 Dachaufbauten und überdeckte Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen.
In der Regel dürfen sie daher insgesamt 1/4 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 21 Umgebungsgestaltung

Bei der Umgebungsgestaltung sind Vorgärten, Brunnen sowie Bepflanzungen wie Bäume, Hecken und Kleingehölze weit möglichst zu erhalten.

Dorfzone (D)

Art. 22 Zweck, Nutzung

- 1 In der Dorfzone soll nach Möglichkeit ein den wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnissen der Gemeinde entsprechendes Zentrum gefördert werden.
- 2 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie bis und mit mässig störendes Gewerbe.

Art. 23 Gestaltung, Neu- und Ersatzbauten

- 1 Bezüglich der Gestaltung gelten die Bestimmungen von Art. 13 bis 15.
- 2 Bei Neu- und Ersatzbauten sind neben den Bestimmungen der BNO auch die Bestimmungen des BauG zu beachten, insbesondere bezüglich Wiederaufbaupflicht (siehe Schlagwortverzeichnis).

Art. 24 Dachgestaltung

- 1 Es gelten grundsätzlich die Vorschriften von Art. 14.
- 2 Zusätzlich können je nach Lage und Gebäudecharakter auch andere Dächer zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Wohnzonen (W35, W50, W60)

Art. 25 Zweck, Nutzung

- 1 Die Wohnzonen umfassen Gebiete, welche sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen.
- 2 Neben Wohnungen sind nicht störende Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungen, Läden) zugelassen, sofern diese Nutzungen mit dem Wohncharakter dieser Zonen vereinbar sind.

Art. 26 Gestaltung

- 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der Fassadenlänge.
- 2 In der Wohnzone W50 haben Hauptbauten mindestens 2, in der Wohnzone W60 mindestens 3 an die Geschosszahl gemäss Art. 10 anrechenbare Geschosse aufzuweisen (vgl. auch Art. 66).
Abweichungen zu diesen Bestimmungen sind im Rahmen von **Gesamtüberbauungen ***, Quartierplänen und Ausnahmegewilligungen möglich.
- 3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 4 ¹⁾ In der Wohnzone „Junkholz“ gelten folgende, ergänzende Bestimmungen: Es sind nur freistehende Einfamilienhäuser mit höchstens einer Einliegerwohnung zulässig. Für Hauptbauten Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 35° zugelassen. Die maximale Firsthöhe beträgt 8.50 m. Der Dachfirst ist parallel zum Hang zu orientieren. Sämtliche Gebäude sind sowohl giebel- wie traufseitig mit Dachvorsprüngen auszubilden. Als Bedachungsmaterial sind nur dunkle und matte Ziegel oder Dachschiefer gestattet. Dacheinschnitte sind untersagt. Stützmauern über 1.20 m Höhe sind zu gliedern und die Absätze zu begrünen.
- 5 ¹⁾ In der Wohnzone Junkholz sind Mobilfunkantennen nur für die Quartiersversorgung gestattet und entsprechend klein zu halten. Sie sind zu verkleiden, zum Beispiel als Kamin.

Wohn- und Gewerbezone (WG50)

Art. 27 Zweck, Nutzung

Diese Zone dient der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen sowie nicht störendem und mässig störendem Gewerbe.

Art. 28 Gestaltung

Es gelten die Gestaltungsanforderungen der Wohnzone W50 (Art. 26).

Gewerbezone (Ge)

Art. 29 Zweck, Nutzung

Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für das betrieblich an den Standort gebundene Personal zulässig. Diese Ausnutzungsbeschränkung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 30 Gestaltung, Emissionen

- 1 Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens kann der Gemeinderat nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen Bedingungen zur Gestaltung, zum ökologischen Ausgleich und dgl. verfügen. In der Regel darf mindestens 1/10 der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden.
- 2 Gegenüber den angrenzenden Zonen sind deren Immissionsmasse einzuhalten.
- 3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Industriezone (I)

Art. 31 Zweck, Nutzung

Die Industriezone ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für das betrieblich an den Standort gebundene Personal zulässig. Diese Ausnutzungsbeschränkung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 32 Gestaltung, Emissionen

Bezüglich Gestaltung und Emissionen gelten die Bestimmungen der Gewerbezone (Art.30).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Grünzone (Gr)

Art. 33 Zweck, Nutzung

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).
- 2 Die Grünzonen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Die für die Bewirtschaftung der Grünzonen notwendigen Bauten und Anlagen sind zulässig.

Art. 34 Verhältnis zu Gebäuden anderer Zonen

Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. ³⁾

Spezialbauzone für Reitanlagen (RA)

Art. 35 Zweck, Nutzung

- 1 Die Spezialbauzone für Reitanlagen dient der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reit- und Pferdesports.
- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Hochbauten und Anlagen wie ebenerdige Dressur- und Reitplätze, Mist- und Jauchegruben sowie betriebsnotwendige Parkplätze. Wohnungen sind nur für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal zulässig. Diese Ausnutzungsbeschränkung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 36 Gestaltung

Neben den kantonalen Bestimmungen (siehe Schlagwortverzeichnis) gelten in der Ortsbildschutzzone zusätzlich die Bestimmungen der Kernzone Art. 13ff.

b) Nichtbauzonen

Bauernhofzone (BH)

Art. 37 Zweck, Nutzung

- 1 Die Bauernhofzone bezweckt die Sicherstellung des Weiterbestandes landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb des Ortskerns von Barzheim.
- 2 Die Bauernhofzone gilt als Landwirtschaftszone im Sinne des RPG. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem RPG.

Art. 38 Gestaltung

Bezüglich Gestaltung gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone Barzheim, Art. 18ff.

Kleingartenzone (KG)

Art. 39 Zweck, Nutzung

- 1 Diese Zone ist für die Nutzung mit Kleingärten bestimmt.
- 2 Zulässig sind Kleinbauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.
- 3 Die weiteren Nutzungsbestimmungen sind in der Schrebergartenverordnung der Gemeinde geregelt.

Reservezone (R)

Art. 40 Zweck

- 1 Die Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.
- 2 Im Zonenplan sind bei den Reservezonen die vorgesehenen zukünftigen Nutzungsarten bezeichnet.

Landwirtschaftszone (Lw)

Art. 41 Zweck, Nutzung

Es gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung, für reine Wohnbauten zusätzlich die Massbestimmungen der Wohnzone W35, ausgenommen die Ausnützungsziffer.

Art. 42 Gestaltung

Neben den kantonalen Bestimmungen (vgl. Schlagwortverzeichnis) gelten in der Ortsbildschutzzone zusätzlich die Bestimmungen der Kernzone Art. 13ff.

Naturschutzzone (NS)

Art. 43 Zweck, Nutzung

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

Materialabbauzone (MA)

Art. 44 Zweck, Nutzung

- 1 Die Materialabbauzone ist für die Gewinnung von Bodenmaterialien und als Sammelplatz für Entsorgungsgüter bestimmt.
- 2 Materialabbau, Rekultivierung und Gestaltung haben im Sinne der Gesetzgebungen des Umwelt-, Gewässer- sowie des Natur- und Heimatschutzes zu erfolgen. Spätestens mit der Einreichung des Abbaugesuches hat der Gesuchsteller einen Abbau- und Wiederherstellungsplan einzureichen, der Auskunft über die vorgesehene Wiederherstellung des abgebauten Gebietes für die Folgenutzung gibt.
- 3 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Zonenzweck dienen. Nach beendigem Abbau sind sie durch den Eigentümer auf eigene Kosten entfernen zu lassen.

Materialbewirtschaftungszone (MB) ²⁾

Art. 44a Zweck, Nutzung ²⁾

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone dient vorab der beschränkten Lagerung, Aufbereitung und Sortierung von inertem und naturbelassenem organischem Material sowie dem Naturschutz.
- 2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zonenzweck dienen. Zusätzlich können Bauten und Anlagen, für welche gemäss Art. 24 oder 24a RPG ******) eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, bewilligt werden, wenn:
 - a) der Gemeinderat dem Vorhaben zustimmt und
 - b) die Bauten und Anlagen die zweckbestimmte Nutzung nicht verunmöglicht
- 3 Näheres ist in einem Quartierplan und im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu regeln.

c) Zonenüberlagerungen

Ortsbildschutzzone (OBSZ)

Art. 45 Zweck, Gestaltung

- 1 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und die Eingliederung der Bauten in das Landschaftsbild.
- 2 Für Wohnbauten sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Im Übrigen gelten die Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 55, Abs. 2.

Quartierplanpflicht (QP)

Art. 46 Wirkung, Antrag

- 1 In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan einen zwingenden Bestandteil der Baureife.
- 2 Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.

Überlagerung Naturschutz (UeN)

Art. 47 Zweck, Nutzung

- 1 Die Überlagerung Naturschutz bezweckt die Erhaltung und Förderung naturnaher Lebensräume mit ihren spezifischen Tier- und Pflanzenarten in landwirtschaftlichen Nutzflächen oder im Wald oder dient als Puffergebiet um Naturschutzzonen.
- 2 Bauten, Anlagen und Massnahmen, welche dem Zweck der Zonenüberlagerung widersprechen, sind verboten.
- 3 Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Nutzungsbeschränkungen sowie spezielle Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden mit Bewirtschaftungsverträgen geregelt. Liegen keine Bewirtschaftungsverträge vor, ist Landwirtschaft erlaubt.
- 4 Bei der Überlagerung Naturschutz im Wald sind die Anliegen des Naturschutzes bei der Waldplanung angemessen zu berücksichtigen.

Überlagerung Landschaftsschutz (UeL)

Art. 48 Zweck, Nutzung

- 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. Diese Gebiete dürfen nicht aufgeforstet werden.

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 Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

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

4 Die Anlage von Strukturelementen wie Hecken, Einzelbäumen und Obstgärten ist erwünscht.

Archäologische Schutzzone (AS)

Art. 49 Zweck, Wirkung

1 Die Bezeichnung Archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, bzw. 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 das Baureferat frühzeitig zu melden.

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

d) Weiterer Inhalt

Geschützte Hecken

Art. 50 Wirkung

1 Die im Sinne von Art. 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) geschützten Hecken sind im Zonenplan bezeichnet.

2 Hecken sind ausserhalb der Vegetationsperiode sachgerecht zu pflegen (selektives Auslichten, abschnittweises Auf-den-Stock-setzen). Als Hecken gelten grösstenteils geschlossene, wenige Meter breite Gehölzstreifen, die vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Stauden, Sträuchern und einzelnen Bäumen bestehen.

Erhaltenswerte Bauten

Art. 51 Zweck, Wirkung

Es gelten die Bestimmungen von Artikel 56.

C. Bau- und Gestaltungsvorschriften

1. Voraussetzungen für die Überbauung

Art. 52 Baureife

Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn sie die Anforderungen der Baureife gemäss BauG erfüllen (siehe Schlagwortverzeichnis).

2. Erschliessung

Art. 53 Beiträge und Gebühren

Beiträge und Gebühren, welche die Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in einem separaten Reglement geregelt.

Art. 54 Private Erschliessung

Das Verfahren einer vorzeitigen Erschliessung durch Private richtet sich nach dem BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 55 Ensembleschutz

1 Die Kernzone von Thayngen sowie die Ortsbildschutzzone von Barzheim gelten als Ensemble-Schutzzonen im Sinne von Art. 7 NHG.

2 In diesen Zonen sind Bauten und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Insbesondere haben sich Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

3 Bei Baugesuchen ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 56 Erhaltenswerte Bauten, Inventarliste

1 Erhaltenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit den Einstufungen A (sehr wertvoll), B (wertvoll) und C (Gesamtform erhaltenswert) sind im Zonenplan 1:2'000 gekennzeichnet und in Inventarlisten festgehalten (siehe Anhang).

2 Sehr wertvolle und wertvolle Bauten (Einstufungen A und B) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.

3 In ihrer Gesamtform erhaltenswerte Bauten (Einstufung C) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neu- resp. Ersatzbauten sollen in der Regel den Charakter des Altbaus aufnehmen und sich insbesondere bezüglich ihrer Form in die Umgebung einpassen.

4 Änderungen der Inventarliste mit den Einstufungen A und B bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates, Änderungen der Inventarliste mit der Einstufung C derjenigen des Gemeinderates.

5 Bei Baugesuchen der Einstufungen A und B ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 57 Aussichtsschutz

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

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

Art. 58 Schutz des Baumbestandes

1 Im Baugebiet ist der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat kann Bäume und Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild charakteristisch sind, unter Schutz stellen.

2 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen über 10.00 m Höhe sind einheimische, vorzugsweise standortgerechte Arten zu wählen.

3 Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

Art. 59 Unterhalt

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

2 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, namentlich bei Objekten des Gemeindeinventars, ist der Gemeinderat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.

4. Begriffe und Messweisen

Art. 60 Regel-, Sonderbauweise

Als Regelbauweisen gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen. Abweichungen davon gelten als Sonderbauweisen und sind im Rahmen von ~~Gesamtüberbauungen und~~ *)Quartierplänen gestattet.

Art. 61 Ausnutzungsziffer (AZ)

1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (siehe Skizze im Anhang).

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Querschnitte der Innenwände. Die Wandquerschnitte der Aussenwände bleiben unberücksichtigt.

Nicht angerechnet werden:

- a) alle zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie für Freizeitnutzungen mit Ausnahme von Buchstabe e) nicht verwendbaren Flächen, wie z. B. zu Wohnungen gehörende Abstell-, Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Dachschrägen in zu Wohn- und Arbeitszwecken oder für Freizeitnutzungen verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m;
- c) Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- h) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Terrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerflächen dienen;
- i) nicht beheizte Wintergärten bis zu einer Fläche von 15.00 m² pro Wohneinheit, soweit sie einer passiven Energienutzung dienen und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können;
- k) Wärmedämm-Massnahmen an bestehenden Gebäuden gemäss BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

3 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenutzten, in der Bauzone gelegenen Fläche.

Hiervon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige Fahrbahnfläche für mehr als 2 Bautiefen, projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist (siehe Skizze im Anhang).
- b) Wald im Rechtssinn und offene Gewässer.

- 4 Ein teilweise überbautes Grundstück darf nur so weit baulich ausgenützt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.
- 5 Mit Bauverbot belastete Parzellen oder Parzellenteile entfallen für die Berechnung der Ausnützungsziffer.
- 6 Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Die entsprechende Ausnützungsbeschränkung resp. -erhöhung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 62 Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der mit Gebäuden überbauten Fläche und der anrechenbaren Landfläche gemäss Art. 61 Abs. 3.

Art. 63 Hauptbauten

Hauptbauten sind Bauten oder Bauteile, in denen Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen möglich sind oder die Masse der übrigen Bauten übersteigen.

Art. 64 An- und Nebenbauten, Unterniveaubauten

- 1 Als An- und Nebenbauten gelten Gebäude bzw. Gebäudeteile, die höchstens eine Gebäudehöhe von 3.50 m und eine Firsthöhe von 6.00 m aufweisen sowie Wintergärten gemäss Art. 61 Abs. 2 lit. i).
- 2 Ihre Grundfläche darf insgesamt nicht mehr als 1/10 der anrechenbaren Landfläche betragen, wobei die Grundfläche eines einzelnen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles 60.00 m² nicht übersteigen darf. Bei anrechenbaren Landflächen von weniger als 400.00 m² dürfen sie eine Grundfläche von 40.00 m² aufweisen. Für Wintergärten sind die Bestimmungen von Art. 61 Abs. 2 lit. i) massgebend.
- 3 In Hanglagen über 15 % Neigung kann der Gemeinderat die zulässige Gebäudehöhe angemessen erhöhen.
- 4 Als Unterniveaubauten gelten Gebäude oder Gebäudeteile, welche den gewachsenen Boden am höchsten Punkt um höchstens 0.50 m, am tiefsten Punkt um höchstens 1.50 m überragen.
- 5 An- und Nebenbauten sowie Unterniveaubauten müssen sich durch ihre besondere Zweckbestimmung und Erscheinung von Hauptbauten unterscheiden.

Art. 65 Vorbauten

Als Vorbauten gelten Bauteile, welche die Fassade auf höchstens 1/3 deren Länge und um höchstens 1.50 m überragen.

Art. 66 Geschosszahl

- 1 Vollgeschosse sind Geschosse, die ganz über dem gewachsenen Boden und unter dem Dachraum liegen. Sie werden an die Geschosszahl gemäss Art. 10 angerechnet.
- 2 Untergeschosse werden an die Geschosszahl gemäss Art. 10 angerechnet, wenn sie auf der talseitigen Fassade im Mittel mehr als 1.50 m über das gewachsene Terrain herausragen. Dieselbe Regelung gilt, sofern Oberkant des EG-Bodens (± 0.00) mehr als 1.25 m über dem Niveaupunkt liegt (siehe Skizzen im Anhang).
- 3 Als Niveaupunkt ist der Schwerpunkt der Gebäudefläche auf dem gewachsenen Boden zu verstehen. Er darf aber nicht mehr als 6 m hinter der talseitigen Fassade liegen.
- 4 Ein Dach- oder Attikageschoss liegt unter einer fiktiven Dachfläche, deren Neigung nicht grösser als 45° ist, gemessen ab der zulässigen Gebäudehöhe. Wird dieses Mass auf mehr als $1/3$ der Fassadenlänge durch Dachaufbauten, Attikageschosse oder geschlossene Brüstungen durchbrochen, werden Dach- oder Attikageschosse an die Geschosszahl gemäss Art. 10 angerechnet (siehe Skizze im Anhang).
- 5 Dachgeschosse dürfen einen Kniestock aufweisen. Ist dieser höher als 75 cm, gemessen zwischen Oberkant Rohboden und Oberkant Dachsparren, werden Dachgeschosse ebenfalls an die Geschosszahl gemäss Art. 10 angerechnet (siehe Skizze im Anhang). Für Attikageschosse und spezielle Dachformen wird eine theoretische Kniestockhöhe anhand der fiktiven Dachflächen im Sinne von Abs. 4 bestimmt.
- 6 In Hanglagen über 15% Neigung müssen Dachgeschosse mit besonderen Dachformen wie Pult- oder Tonnendächer nicht an die Geschosszahl gemäss Art. 10 angerechnet werden, wenn deren Fassadenflächen bergseitig unter einer fiktiven Firstlinie eines zulässigen Dachgeschosses gemäss Abs. 4 liegen, im Übrigen jedoch die Anforderungen an ein Dachgeschoss erfüllt sind (siehe Skizzen im Anhang).

Art. 67 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Die Basisebene darf entweder höchstens 1.20 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite liegen. Es gilt das zuerst erreichte.
- 2 Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der höchstzulässigen Basisebene und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und oberkant Dachsparren. Ausgenommen sind Kamine, Entlüftungsrohre und ähnliches (siehe Skizze im Anhang).
Für Attikageschosse gelten die Bestimmungen von Art. 66.
- 3 Bei Gliederungen und Staffelungen wird die Gebäudehöhe für die einzelnen Baukörper gesondert ermittelt.

4 Die Firsthöhe wird ab der höchstzulässigen Basisebene bis zum höchsten Punkt Oberkant Dachsparren gemessen (siehe Skizze im Anhang).

Art. 68 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welche die Gebäudegrundfläche umfasst. Ausser Ansatz fallen dabei Bauten gemäss Art. 64 (siehe Skizze im Anhang).

Art. 69 Grenzabstände

1 Der Grenzabstand legt die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Nachbargrenze fest.

2 Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind (vgl. Skizze im Anhang):

- a) Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1.00 m auskragen;
- b) Vorbauten;
- c) An- und Nebenbauten;
- d) Wärmedämm-Massnahmen an bestehenden Bauten.

Vorbehalten bleibt der baugesetzliche Mindestabstand.

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

4 Bei Einzelbauten in Hanglagen über 15 % Neigung (Projektion der Gebäudegrundfläche) verringert sich der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W35 um 1.50 m, in den Wohnzonen W50 und W60 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG50 um 3.00 m.

5 Für Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand 0.50 m, sofern davon keine wesentlichen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten. Dasselbe gilt für Unterniveaubauten, sofern diese das gewachsene Terrain im baugesetzlichen Mindestabstandsbereich um höchstens 0.50 m überragen.

6 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer und mit Bewilligung des Gemeinderates als ein- oder gegenseitiges Näherbaurecht herabgesetzt werden. Dabei müssen die Brandschutzvorschriften eingehalten und, wo notwendig, die Zufahrt und der Zugang für die Feuerwehr und die Ambulanz gewährleistet werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken. Bezüglich Grenzbaurecht gelten die Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis). [3\)](#)

Art. 70 Mehrlängenzuschlag

- 1 Überschreitet die zur Gebäudelänge anrechenbare Fassade das Mass von 15.00 m, so erhöht sich der Grenzabstand in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen um einen Drittel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 6.00 m. ³⁾
- 2 Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zu den Fassaden gemessen, über die Gebäudeecken fällt er ausser Ansatz.
- 3 Abgewinkelte und versetzte Fassadenteile werden senkrecht auf die Verlängerung der vordersten Fassade projiziert und in die Berechnung des Mehrlängenzuschlages einbezogen, soweit sie nicht mehr als 10.00 m hinter dieser Fassade bzw. deren Verlängerung zurückliegen.
- 4 Innerhalb von Quartierplan- und Gesamtüberbauungsarealen*) kommt diese Regelung nicht zur Anwendung. ³⁾
- 5 Für Terrassenhäuser gelten die Bestimmungen von Art. 72.

Art. 71 Gebäudeabstand ³⁾

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

5. Besondere Bauvorschriften

Art. 72 Terrassenhausvorschriften

- 1 In der Zone W35 und W50 dürfen an dazu geeigneten Hanglagen Terrassenhäuser erstellt werden. Mit Ausnahme von Brüstungen und einzelnen technisch bedingten Bauteilen darf kein Gebäudeteil mehr als 7.50 m über den gewachsenen Boden hinausragen. Bergseits darf das Terrassenhaus höchstens eingeschossig in Erscheinung treten.
- 2 Die Bestimmungen über grosse Grenzabstände finden keine Anwendung. Der Mehrlängenzuschlag gilt erst ab einer Gebäudelänge von 18.00 m. ³⁾

3 In der W35 dürfen talseits insgesamt mit Dach- und Untergeschoss nicht mehr als vier Geschosse in Erscheinung treten. Die Gebäudebreite darf 15 m nicht übersteigen.

4 In der W50 dürfen talseits insgesamt mit Dach- und Untergeschoss nicht mehr als 5 Geschosse in Erscheinung treten. Die Gebäudebreite darf 25 m nicht übersteigen.

Art. 73 Gesamtüberbauungen *)

~~1—Gesamtüberbauungen dürfen nur nach Massgabe von Gestaltungsrichtplänen bewilligt werden. Darin sind durch den Gesuchsteller die Qualitätskriterien gemäss Art. 74 nachzuweisen.~~

~~2—Gestaltungsrichtpläne enthalten in der Regel~~

~~a) einen Situationsplan im Mst. 1 : 500 mit folgendem Inhalt:~~

~~— Erschliessungsanlagen (Strassen, Parkplätze, Fusswege, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen usw.);~~

~~— öffentliche Bauten und Anlagen sowie Grünanlagen;~~

~~— vorgesehene Parzelleneinteilung;~~

~~b) alle übrigen zur Beurteilung des Projektes notwendigen Unterlagen wie Grundrisse, Schnitte und Ansichten;~~

~~c) Angaben über Abstände, Höhenbegrenzungen und Geschoszzahlen der Bauten sowie über den kubischen Aufbau und die Bruttogeschossflächen;~~

~~d) ein Situationsmodell mindestens im Massstab 1:500.~~

~~3—Gegenüber Grundstücken ausserhalb der Gesamtüberbauungen sind die Abstände der Regelbauweise einzuhalten.~~

~~4—In den Richtplänen können Etappierungen vorgesehen werden, wobei die Gewährleistung der Qualitätskriterien gewährleistet werden muss. Änderungen von Gesamtüberbauungen bedürfen derselben Genehmigung wie deren Erlass.~~

~~5—Für die Begleitung und Begutachtung einer Gesamtüberbauung kann frühzeitig ein qualifizierter Fachmann als Berater beigezogen werden.~~

~~6—Vom Gemeinderat erteilte Genehmigungen sind den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Werden dagegen keine Einwände erhoben, so ist die Gesamtüberbauung sowohl für den Gemeinderat als auch für die Grundeigentümer verbindlich. Vorbehalten bleiben Änderungen im Sinne von Abs. 4.~~

~~7—Rechte und Pflichten aus Gesamtüberbauungen sind auf Anmeldung des Gemeinderates und auf Kosten der Gesuchsteller im Grundbuch eintragen zu lassen.~~

Art. 74 Qualitätskriterien

1 Bei ~~Gesamtüberbauungen~~ und *) Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) rationeller Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen, allenfalls unterirdischen Parkierung;
- b) besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Gebäudekörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl;
- c) besondere Anforderungen zur Energienutzung und zum -verbrauch (z.B. Anschluss an gemeinsame Energieerzeugungsanlage);
- d) Umgebungsgestaltung und Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen.

2 In der Regel dürfen bei Erfüllung der Qualitätskriterien die Abweichungen der Massvorschriften gegenüber der Regelbauweise gemäss Art. 10 Abs. 2 beansprucht werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse der Regelbauweise führen.

Art. 75 Kinderspielplätze, Grün- und Ruheflächen

1 Die Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen, Grün- und Ruheflächen richtet sich nach den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

2 Wo die Einhaltung der Bestimmungen gemäss BauG nicht zumutbar ist, insbesondere in der Kern- und Dorfzone von Thayngen sowie der Dorfkernzone von Barzheim, kann der Gemeinderat an Stelle der Neuerrichtung eine zweckgebundene Ersatzabgabe verfügen.

Art. 76 Nebenräume

1 In Wohnhäusern sind ausreichende Nebenräume wie Trockenräume und Einstellmöglichkeiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen zu erstellen.

2 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen:

- a) abschliessbare Mieterkeller oder Estrichräume von mindestens 7.00 m² pro Wohnung. In Schrägen werden diese ab einer lichte Höhe von 1.50 m angerechnet.
- b) Trockenräume mit minimal 2.50 m² pro Wohnung. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 10 Wohnungen sollen dafür mindestens 2 Räume vorgesehen werden.
- c) An geeigneter Stelle Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dgl. mit mindestens 6.00 m² pro Wohnung.

Art. 77 Abstellplätze und Garagen

1 Bei Neu- und Umbauten sowie Zweckänderungen baulicher Anlagen sind auf privatem Grund folgende Anzahl Autoabstellplätze (Garagen, Carports oder offene Abstellplätze) zu realisieren und ständig dafür freizuhalten (Bruchteile sind aufzurunden):

- a) Für Einfamilienhäuser: 2
- b) Für Mehrfamilienhäuser: 1 pro 80 m² BGF,
mindestens aber 1 pro Wohnung
- c) Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten zusätzlich: 0.33 für Besucher

2 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Normen vom Baureferat festzulegen.

3 Garagenvorplätze dürfen nicht als Pflichtabstellplätze gezählt werden.

4 In der Kernzone und den in den Inventarlisten des Anhangs enthaltenen wertvollen und sehr wertvollen Bauten in anderen Zonen werden aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Erhaltung der historischen Bausubstanz die Zahl der Pflichtparkplätze gemäss den Absätzen 1 und 2 wie folgt festgelegt:

- a) Für Ein- und Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro Wohnung,
keine Besucherparkplätze
- b) für andere Bauten und Anlagen: Reduktion um 50%

5 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkplätzen aussergewöhnlich erschweren, verunmöglichen oder wenn wichtige Interessen entgegenstehen, kann der Bauherr die Verpflichtung für die Anzahl Abstellplätze erfüllen, in dem er sich in der Nähe einer öffentlichen oder privaten Anlage das Recht für deren Benützung verbindlich sichern kann. Ist dies nicht möglich, kann der Gemeinderat die Anforderungen reduzieren, bis sich die Möglichkeit eines Abstellplatzes in der Nähe ergibt. Solche Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 78 Immissionen

1 Neben den baugesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheit sowie Schutz der Gesundheit (siehe Schlagwortverzeichnis) sowie den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind zum Schutz der Gesundheit insbesondere zu beachten:

Bauten sind nur zulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung keine übermässigen Einwirkungen durch Rauch, Russ, Staub, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen, grelles Licht u. a. m. auf die Umgebung zu erwarten sind.

2 Es wird unterschieden zwischen:

- a) nicht störenden;
- b) mässig störenden;
- c) stark störenden Betrieben.

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

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

5 Für bestehende Betriebe ist der Weiterbestand und eine Erweiterung im Rahmen der Bestimmungen des BauG gewährleistet (siehe Schlagwortverzeichnis).

6 Vorbehalten bleibt der zivilrechtliche Schutz gemäss Art. 684 ZGB.

Art. 79 Unverschmutztes Abwasser

Unverschmutztes Abwasser ist falls möglich auf dem eigenen Grund versickern zu lassen.

Art. 80 Zäune, Mauern und Pflanzen

1 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang).

2 Neben den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung gilt gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich: Stacheldrahtzäune sind auch entlang von Fusswegen in den Bauzonen untersagt. Mauern, Einzäunungen und Pflanzen von über 1.00 m Höhe haben gegenüber bestehenden oder projektierten Strassen einen Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0.50 m einzuhalten.

Art. 81 Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen

Neben den baugesetzlichen Bestimmungen (siehe Schlagwortverzeichnis) gelten insbesondere:

- a) Gute Sichtverhältnisse auf die Strasse gelten dann als erfüllt, wenn die Bedingungen gemäss Strassengesetz und -verordnung eingehalten sind (siehe Skizze für den Regelfall im Anhang).
- b) Der Gemeinderat bestimmt, in welchen Fällen die Abstellplätze hinter der Baulinie zu liegen haben.
- c) Garagen mit direkter rechtwinkliger Ausfahrt auf die Strasse haben von der Strassengrenze bzw. Trottoirgrenze eine Entfernung von wenigstens 6.00 m einzuhalten.
- d) Bei mehreren Garagen oder Abstellplätzen kann der Gemeinderat besondere Anordnungen der Einmündungen in die Strasse verlangen.

Art. 82 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

1 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind erwünscht.

2 Sie sind bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung so weit als möglich in die Gebäude respektive in die Umgebung einzugliedern.

3 In den Ensembleschutzzonen dürfen solche Anlagen erstellt werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

6. Gestaltungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet

(vgl. auch Gestaltungsrichtlinien gemäss Art. 93 Abs. 2 im Anhang)

Art. 83 Dächer

Die Dachform, die Firstrichtung und die Eindeckung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude, den Ortsteil und vorbildlich gestaltete Nachbarbauten abzustimmen.

Art. 84 Antennen

Das Anbringen von Aussenantennen jeglicher Art ist, insbesondere in der Kern- und Dorfzone sowie in der Ortsbildschutzzone von Barzheim, nur gestattet, wenn durch Grösse, Standort, Farbe usw. der Anlagen der Schutz des Ortsbildes gewährleistet werden kann.

Art. 85 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung oder im Nichtsiedlungsgebiet der Bodenverbesserung dienen und weder die Nachbarschaft noch die weitere Umgebung beeinträchtigen. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang), ausserhalb der Bauzonen das RPG.

Art. 86 Lagerplätze

Lagerplätze dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, keine Nachteile für die Öffentlichkeit und keine Gefährdung der Gewässer mit sich bringen. Für Ablagerungen sind zudem die Bestimmungen der Technischen Verordnung über Abfälle des Bundes zu beachten.

Art. 87 Mistgruben

Bei der Neuanlage haben Mistgruben von öffentlichen Strassen einen Mindestabstand von 5.00 m aufzuweisen.

Art. 88 Abstellflächen

1 An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichend Abstellflächen für Kehrichtbehälter sowie, soweit sinnvoll, geeignete Flächen für Kompostieranlagen zu erstellen und zu erhalten. An der Strasse sind auf privatem Grund geeignete Bereitstellungsflächen zur Leerung der Behälter zu erstellen.

2 Solche Flächen gelten als Anlagen und haben gegenüber Privatgrundstücken den baugesetzlichen Mindestabstand einzuhalten.

D. Bewilligungsverfahren

Art. 89 Vorentscheid

Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheides richten sich nach dem BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

Art. 90 Bewilligungsverfahren und -pflicht

1 Das Baubewilligungsverfahren sowie die Bewilligungspflicht richten sich nach den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

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

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung oder Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Innern von bestehenden Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Teils davon;
- 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 1.00 m übersteigen;
- e) die Errichtung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- f) Antennen- und Reklameanlagen;
- g) Bohrungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und andere wesentliche Geländeänderungen. Geländeänderungen gelten dann als wesentlich, wenn sie 1.00 m Höhe oder eine Fläche von 200.00 m² übersteigen;
- h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;
- i) Veränderungen im Inneren von als besonders wertvoll und wertvoll klassierten Bauten gemäss Art. 56.

2 Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit einem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

Art. 91 Ausnahmbewilligungen

Gesuche um Ausnahmbewilligungen sind zu begründen und dem Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit einem Antrag an das Baudepartement weiter (siehe auch Schlagwortverzeichnis).

Art. 92 Bedingungen und Auflagen

Bau- und Ausnahmbewilligungen können gemäss den Bestimmungen des BauG mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden (siehe Schlagwortverzeichnis) und auf Anmeldung durch die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkt werden. Bei Ausnahmbewilligungen ist deren Anmerkung im Grundbuch zwingend.

Art. 93 Richtlinien

- 1 Die Bewilligungsbehörde kann in Ergänzung zur Bau- und Nutzungsordnung oder bei der Erteilung einer Baubewilligung die von öffentlichen oder privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsgesellschaft (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten Normen und Richtlinien als verbindlich erklären.
- 2 Zur Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Anlagen stützt sich der Gemeinderat auf die Gestaltungsrichtlinien im Anhang.

Art. 94 Gemeingebrauch

- 1 Ohne Bewilligung des Baureferates darf niemand den öffentlichen Grund und Boden stärker benützen als alle anderen (Gemeingebrauch).
- 2 Das Baureferat kann das Aufstellen von Gerüsten oder das vorübergehende Ablagern von Material auf dem öffentlichen Grund und Boden sowie alle anderen Arten gesteigerten Gemeingebrauchs bewilligen, wenn dadurch keine wesentlichen öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.
- 3 Sondernutzungen, wie das Verlegen von privaten Kanalisations- und Wasserleitungen in öffentlichen Grund und Boden, werden vom Gemeinderat bewilligt, sofern weder öffentliche Interessen beeinträchtigt noch die Zonenvorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung dadurch verletzt werden. Der Sondernutzungsberechtigte hat der Gemeinde den Mehraufwand zu ersetzen, der dieser aus der Sondernutzung entsteht; späteren Veränderungen des öffentlichen Grundes und Bodens hat er sich auf eigene Kosten anzupassen.
- 4 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von gesteigertem Gemeingebrauch und Sondernutzung besteht nicht.
- 5 Es können angemessene Benutzungsgebühren erhoben werden.

Art. 95 Gebühren

Die Gebühren, welche auf Grund dieses Reglements zu entrichten sind, sind in einem separaten Reglement festgelegt.

E. Ausführung und Sanktionen

Art. 96 Bau- und Bezugskontrollen

Gemäss BauG hat die Bauherrschaft die Baupolizei über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten respektive zur Kontrolle anzumelden. Die genaue Meldepflicht wird in der Baubewilligung bestimmt.

Art. 97 Strafbestimmungen

Die Sanktionen bei Übertretungen dieser Bau- und Nutzungsordnung richten sich nach dem BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

F. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 98 Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung und der zugehörige Zonenplan treten nach der Annahme durch den Einwohnerrat und der Genehmigung des Regierungsrates durch Beschluss des Gemeinderates in Kraft.

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan von Thayngen vom 5. Mai 1977 sowie die Bauordnung und der Zonenplan von Barzheim vom 26.04.1991 werden unter Vorbehalt von Art. 99 aufgehoben.

Art. 99 Übergangsregelung

Art. 74 und 75 der Bauordnung vom 5. Mai 1977 bleiben weiterhin in Kraft, bis deren Bestimmungen im Gebührenreglement gemäss Art. 95 rechtskräftig aufgenommen sind.

Vom Einwohnerrat beschlossen am 6. April 2006

Vom Regierungsrat genehmigt am 29. August 2006

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per 1. September 2006

Der Gemeindepräsident: B. Müller

Der Gemeinderatsschreiber: N. Bättig

Endnoten:

***) Gesamtüberbauung gemäss RRB vom 31.03.2009 (Protokoll 13/195) nicht anwendbar**

****) Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; SR 700)**

1) Fassung vom 25. Februar 2010, in Kraft seit 28. September 2010

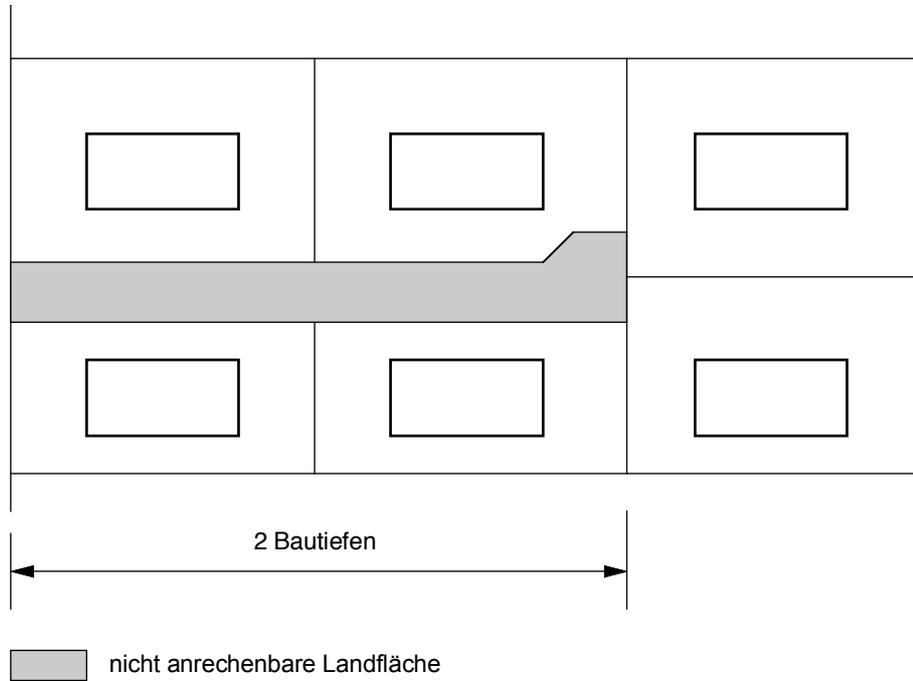
2) Fassung vom 29. September 2011, in Kraft seit 17. Januar 2012

3) Fassung vom 12. April 2012, in Kraft seit 21. August 2012

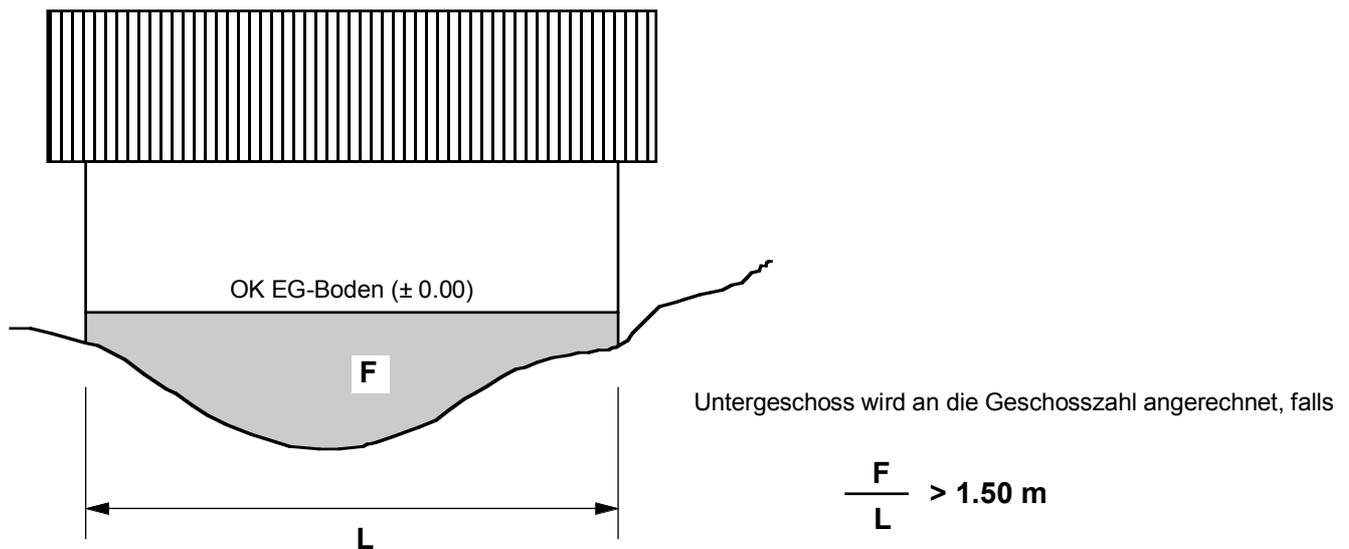
Anhang

1. Skizzen und Erläuterungen

Art. 61 Abs. 3: Anrechenbare Landfläche

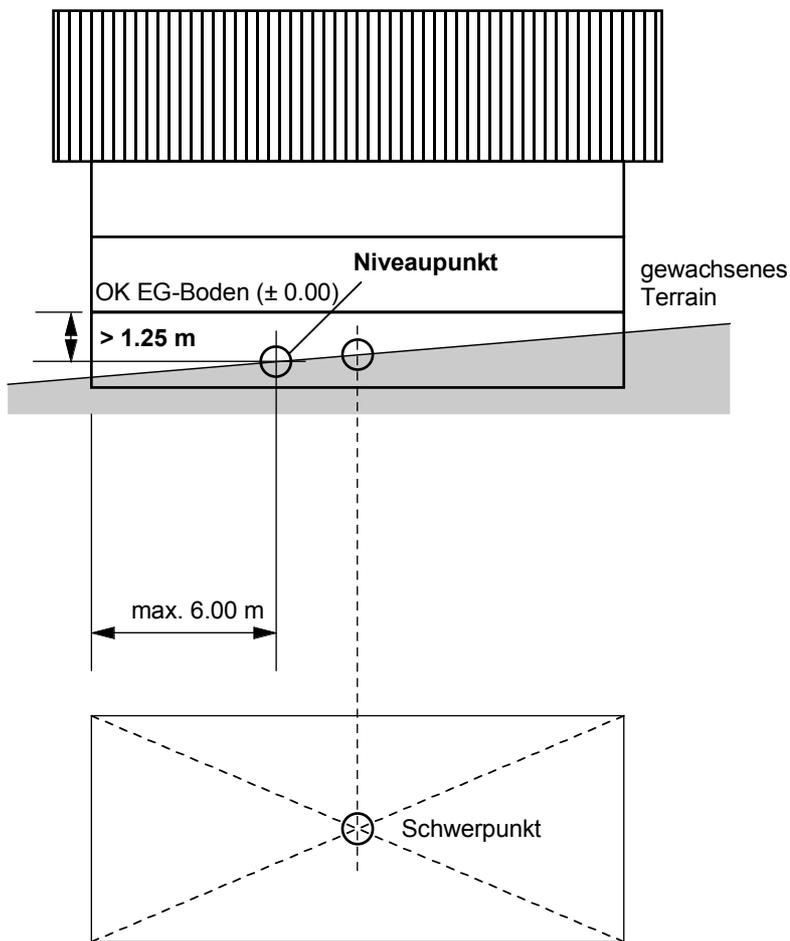


Art. 66 Abs. 2: Anrechnung Untergeschoss an Geschoszahl

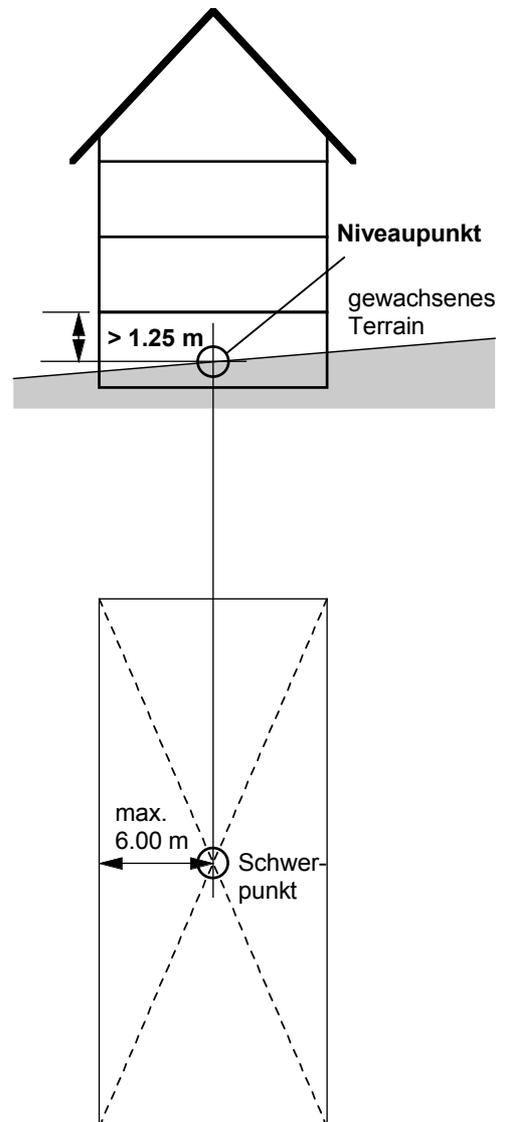


Art. 66 Abs. 2 und 3: Anrechnung Untergeschoss an Geschlosszahl, Niveaupunkt

Untergeschoss wird an die Geschlosszahl angerechnet, falls Oberkant EG-Boden (± 0.00) mehr als 1.25 m über dem Niveaupunkt



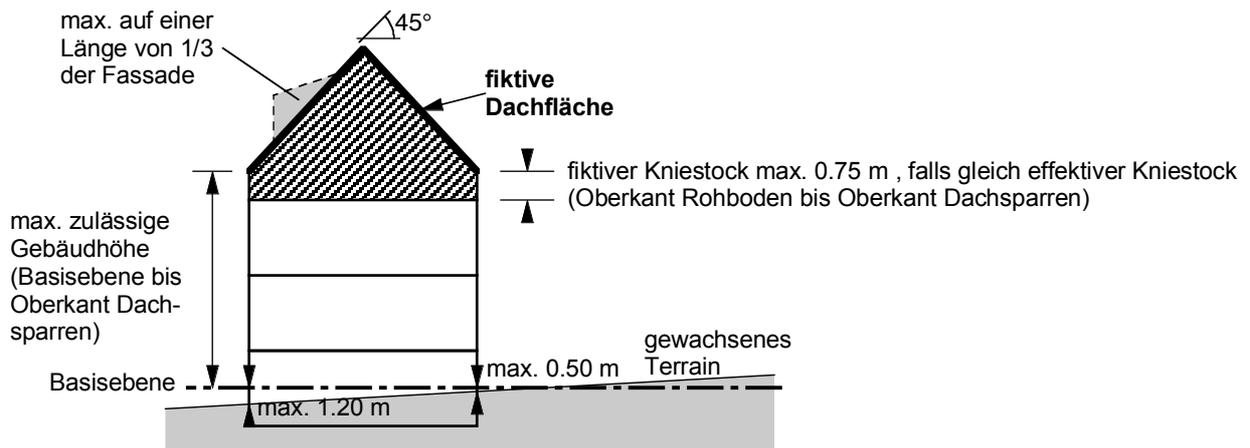
(Niveaupunkt nicht mit Schwerpunkt zusammenfallend)



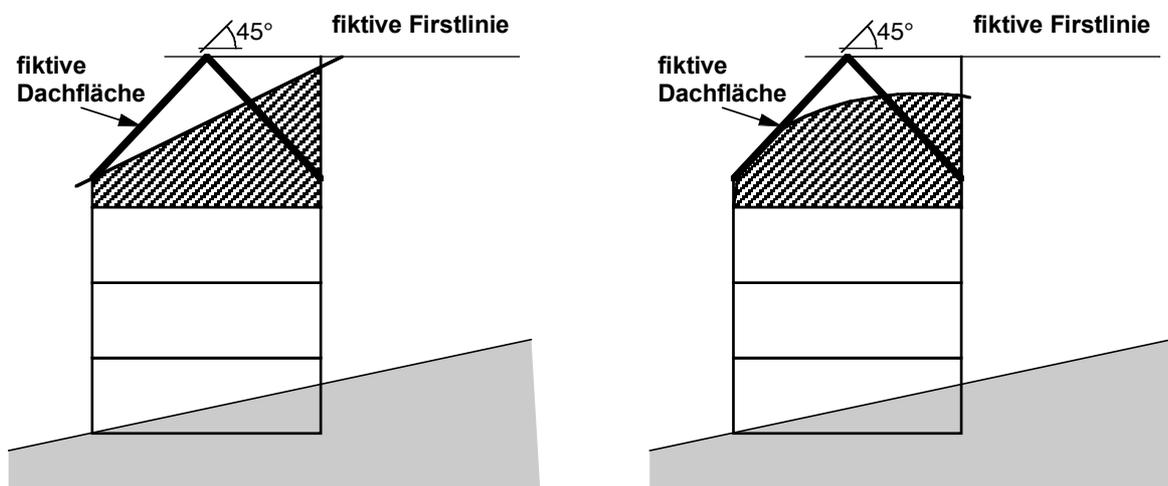
Art. 66 und 67: Messweisen Basisebene, Gebäudehöhe, Kniestock, Anrechnung Dachgeschoss an die Geschosszahl

Messweisen Basisebene (Art. 67 Abs. 1), Gebäudehöhe (Art. 67 Abs. 2), Kniestock (Art. 66 Abs. 5), Profilbegrenzung Dachgeschoss Regelfall (Art. 66 Abs. 4):

Dachgeschosse werden an die Geschosszahl angerechnet, falls (fiktive) Dachfläche auf einer Länge von mehr als 1/3 der entsprechenden Dachfläche durchbrochen wird.



Profilbegrenzung Dachgeschoss bei besonderen Dachformen in Hanglage (Art. 66 Abs. 6):

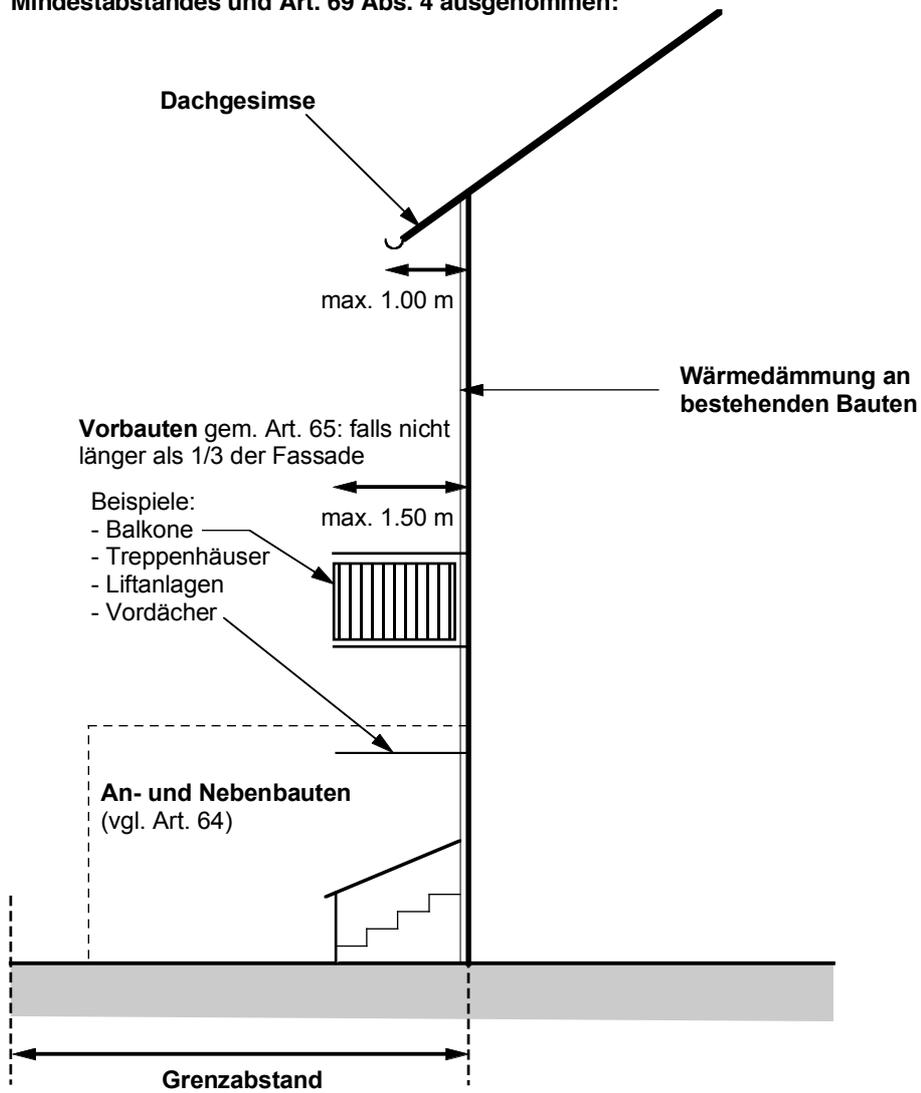


Beispiel Pultdach

Beispiel Tonnendach

Art. 69: Geltungsbereich Grenzabstand

Vom Grenzabstand vorbehältlich des baugesetzlichen Mindestabstandes und Art. 69 Abs. 4 ausgenommen:



Art. 80: Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 85: Terrainveränderungen

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB, Stand: 2003

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

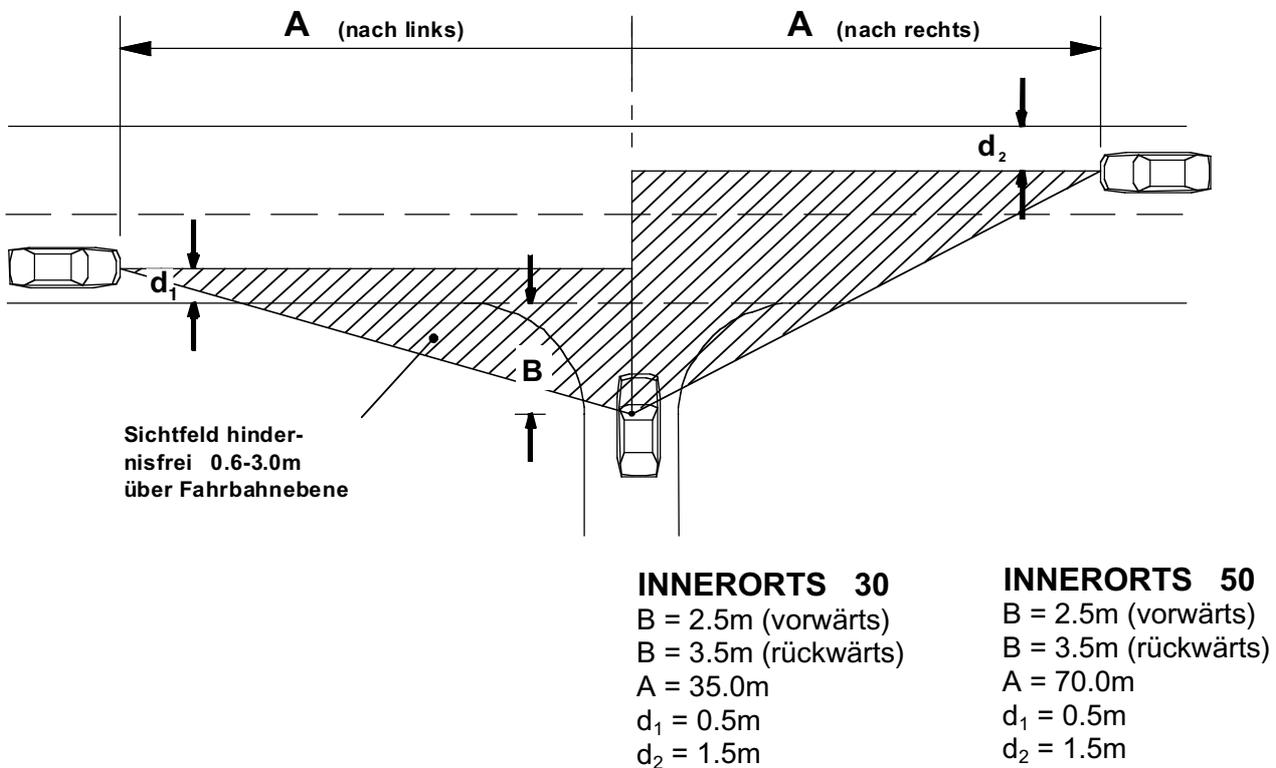
1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1–4.

2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93 a 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.

Art. 81 Buchstabe a) Regelfall für Sichtweiten bei Ausfahrten



Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben.

Bei Längsneigungen von mehr als 2% ist die Sichtdistanz A für leichte Zweiräder wie folgt zu vergrößern:

- bei 4% Längsneigung 45m
- bei 6% Längsneigung 55m
- bei 8% Längsneigung 75m

2. GESTALTUNGSRICHTLINIEN DES GEMEINDERATES

A. Grundsätzliches zum Umgang mit alten Bauten und Ortsbildern

Wertvolle Ortsbilder oder Ortsbildteile besitzen eine vielfältige Bausubstanz, welche sich durch die Gleichartigkeit bestimmter Details zu einer harmonischen, jedoch nicht monotonen Einheit fügt. Diese einheitlichen Gestaltmerkmale sind oft regionaltypisch und daher auch Merkmale der näheren Heimat. Demgegenüber nehmen Einzelbauten in Neubauquartieren oftmals keine Rücksicht auf die bauliche Umgebung und die regionaltypischen Gestaltmerkmale.

Um- und Neubauten sollten sich, insbesondere in oder in der Nähe von schützenswerten Ortsteilen, grundsätzlich an das vorherrschende gestalterische Ordnungsprinzip und an die prägenden Gestaltmerkmale ihrer Nachbarbauten halten.

In den gewachsenen Ortsbildern stellen nur jene Bauten einen gestalterischen Akzent dar, welche von ihrer Funktion her eine übergeordnete Bedeutung haben oder hatten. Werden durch Neu- oder Umbauten üblicher Nutzung Akzente gesetzt, wird damit das bestehende Ordnungsprinzip der Siedlung gestört.

Sowohl alte wie neue Bauten müssen gepflegt und ständig unterhalten werden. Ein jahrzehntelang vernachlässigter Altbau ist aber nicht abbruchwürdig, nur weil seine Oberfläche unansehnlich und gewisse Installationen veraltet sind.

Alte Häuser besitzen nebst ihrem Sachwert vor allem auch hohe ideelle Werte. Der Charme des Alters ist denn auch durch nichts, auch nicht durch rustikale Verputze oder Balkenattrappen, zu ersetzen.

Auch bei moderner Gestaltung lassen sich einem Altbau entsprechende Nutzungen in den gleichen Raumproportionen und hinter den gleichen Fassadengestaltungen wie früher anordnen, so dass der Altbau nicht sein Gesicht verlieren muss. So geben z.B. viele kleine Fenster zusammen ein schöneres Licht als eine grosse Glasfläche. Nostalgische Attrappen andererseits vermögen ein hergebrachtes handwerkliches Detail am ursprünglichen Ort nicht zu ersetzen.

1. Dächer, Dachaufbauten

Dachformen und Dachkörper prägen sowohl den Einzelbau wie auch das Ortsbild. Die meisten Häuser in unseren Dörfern besitzen ein symmetrisches, mit Tonziegeln gedecktes Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 – 45°. Die Gestaltung von Firstrichtung, Firstwinkel, Traufhöhe, Ort- und Traufdetail, Dachaufbauten und Bedachungsmaterial ist für die Einpassung eines Gebäudes ins Ortsbild wichtig und sollte sich daher an gut gestalteten Altbauten orientieren.

Dabei ist vor allem Folgendes von Bedeutung:

Vordächer historischer Bauten in unserer Gegend schützen die Fassade wie die Wimper das menschliche Auge; sie sollten weder verkürzt noch eliminiert werden. Ort- und Traufgesimse alter Bauten sind schmal ausgebildet, die Ziegel stehen seitlich über die Ziegelleiste vor. Zu massive Gesimse und Verkleidungen der Vordachuntersichten können das Siedlungsbild massiv stören.

Falls historische Bauten überhaupt Dachaufbauten aufweisen, sind diese meistens als Quergiebel, Giebellukarnen oder niedrige Schleppgauben ausgebildet, welche in Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach und die darunterliegende Fassade Rücksicht nehmen. Zu grosse Dachaufbauten zerstören die Einheit der Dachlandschaft und den Charakter ländlicher Gebäude. Dacheinschnitte und liegende Dachflächenfenster sind Fremdkörper auf Altbauten und daher auf deren Dächer zu meiden. Zum Schutz der Dachlandschaft sind Kamine schlank auszubilden und sollten unauffällig auf dem Dach sitzen. Lüftungsrohre sind farblich im Dachton zu halten. Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.



Vorbild: Ortgesims mit schmaler Ziegelleiste und vorstehenden Ziegeln.



Falsch: zu massives Ortgesimse, bündig mit Dachfläche



Richtig: Traufuntersicht bündig mit Giebel-
fassade

Dachaufbauten



Vorbild: gut proportionierte Giebellukarne hoch und schmal, Fenstereinteilung wie Fassade, Seitenwände im Dachton



Schlecht: zu grosser Dachaufbau, zu hoch angesetzt, wirkt wie Aufstockung



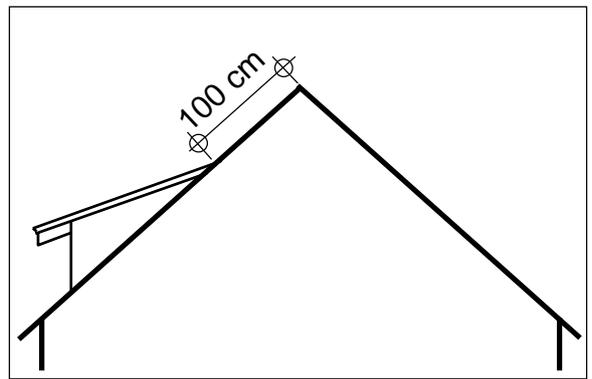
Gut: zentral angeordneter Giebelaufbau. Gliederung und Detail wie Fassade



Schlecht: Dachfenster bilden Löcher in der Dachfläche. Quergiebel zu hoch angesetzt.



Gut: Schleppgaube schmal und niedrig, Seitenwände im Dachton



Zwischen First und Dachaufbau soll mindestens 100 cm Dachfläche bleiben

2. Hauswände, Fassaden, Farben

Die Fassade ist das Gesicht des Hauses. Sie reagiert auf entstellende Eingriffe genauso empfindlich wie das menschliche Gesicht (verändern von Symmetrie oder Proportionen).

Riegelbauten (Fachwerkbauten) besitzen ein Rahmengerüst mit unterteilten und ausgemauerten Wandflächen. Jeder Fassadenteil und jede Öffnung ist allseitig von Balken gerahmt. Das ostschweizerische Riegelwerk war ursprünglich naturbelassen oder rot bemalt (im 16./17. Jh. auch grau). Der Verputz auf den Ausfachungen soll bündig an das Riegelwerk anschliessen und weder mit der Latte glattgezogen noch zerfurcht wie ein Eierkarton aussehen. Vorstehende Ausfachungspolster ("Schoggitäfeli") sollten vermieden werden; sie künden von einer falsch verstandenen Rustikalität.

Vor 1920 entstandene Steinbauten weisen grundsätzlich nur gerahmte, hochformatig stehende Öffnungen in meist regelmässiger Anordnung auf. Steinsichtiges Mauerwerk zeigt in der Regel eine sehr sorgfältige Steinschichtung, welche gepflegt und erhalten werden sollte.

Fassadenverkleidungen sind sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

Bauphysikalisch unbedenklich und regional in unsere Ortsbilder passende Fassadenverkleidungen sind Ziegelschirm, Schindelschirm sowie stumpf gestossene Bretterschalungen mit Deckleisten. Fastäferverkleidungen wirken hingegen oft kleinlich.



Vorbild: richtige Fassadenmaterialien an Altbauten



Schlecht: Fastäferverkleidungen wirken an Altbauten kleinlich

Hauswände, Fassaden



Vorbild: regelmässige Anordnung der Öffnungen schafft Ordnung in der Fassade



Schlecht: wirre Anordnung von ungerahmten Öffnungen



Gut: klare Gliederung der Fassade. Öffnungen berücksichtigen die Konstruktion



Schlecht: ungerahmte Öffnungen ohne Bezug zur übrigen Fassade

Farben

Zur Einordnung von Neubauten in historische Dorfkern ist auch die farbliche Einpassung wichtig. Neben den Altbauten kann dazu auch die natürliche Farbpalette der Landschaft (braun, ocker, grün, rot) konsultiert werden. Weisse glatte Fassaden wirken in unserer Landschaft oft hart. Auf Grund der Fernwirkung der weissen Farbe beanspruchen sie zudem eine dem Bauwerk meist nicht angemessene Dominanz im Orts- und Landschaftsbild.

3. Fenster, Fensterläden, Türen, Tore

Fenster, Türen und Tore gliedern massgeblich die Fassade eines Hauses und tragen durch ihre Anordnung und Proportionen zu einer harmonischen Gesamtwirkung bei. Deren Gestaltung ist daher die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Fenster und Türen ohne Einfassungen wirken oft wie herausgestanzt. Altbauten besitzen vorwiegend gerahmte Öffnungen. Die Einfassungen bestehen dabei aus Stein, Holz oder speziell gestaltetem Verputz. Öffnungen am gleichen Bau sollten in gleicher Weise gestaltet werden.

Fenster an alten Gebäuden weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und sind mit einer zeittypischen Unterteilung durch Sprossen und/oder Kreuzstöcken versehen.

Öffnungen in Form liegender Rechtecke oder Quadrate wirken an Altbauten und in alten Ortsbildern dagegen meist als Fremdkörper. Veränderungen der Proportionen von Fensteröffnungen sollten an historischen Bauten daher generell unterbleiben.

Für die Schaffung von grösseren Fensterflächen eignet sich auch heute noch vielfach das früher oft erstellte Reihenfenster.

Auch bei Neubauten ist dem Fensterformat die notwendige Beachtung zu schenken. Es sollte nicht durch den Normkatalog diktiert werden, sondern sich an den benachbarten Altbauten orientieren.

Sprossenlose Fenster wirken oft leer. Die Mehrkosten von Sprossenfenstern sind, gemessen am übrigen baulichen Aufwand, jedoch meist bescheiden.

Fensterläden sind ein weiteres wichtiges Gestaltungselement früherer Architektur und prägen wesentlich das Gassenbild. Sicherheit, Isolation und Verdunkelung gewähren sie mindestens so gut wie Rollläden oder Lamellenstoren. Geschlossene Läden sollten aus breiten, stumpf verleimten Brettern, Jalousieläden mit breiten Brettchen erstellt werden.

Zu jedem Haustyp gehört eine typische Türe, die nicht beliebig ausgewechselt werden kann. Modische Formen, Farben oder Materialien wirken oft fremd und können das alte Haus und das Gassenbild erheblich beeinträchtigen.

Tore wurden früher reich verziert und bereichern heute noch zahlreiche "Zweckbauten". Auch moderne Torkonstruktionen lassen sich gestalterisch an überlieferte Tore anlehnen, um damit eine Beeinträchtigung von Altbauten und Gassenbild zu verhindern. Hölzerne Flügeltore sind Kipptore aus Metall, Kunststoff oder mit Täferfüllung vorzuziehen. Verglasungen sollten entweder weggelassen oder dann unauffällig in die Torgestaltung integriert werden.

Fenster, Fensterläden, Türen, Tore



Gut: Fenster mit Sprossen als stehendes Rechteck mit Einfassung und Läden



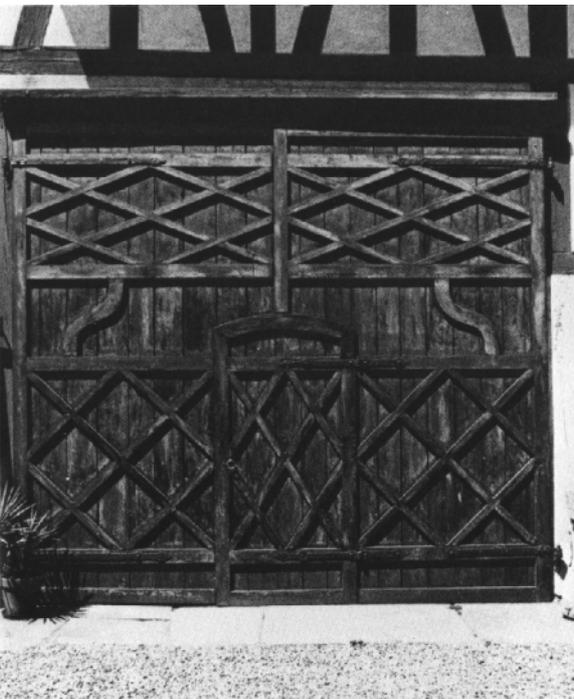
Reihenfenster sind ein gutes Mittel für grössere Fensterflächen



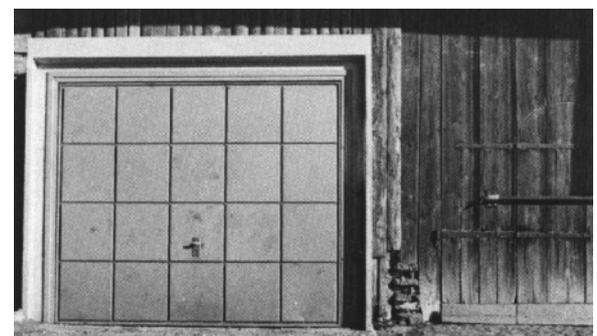
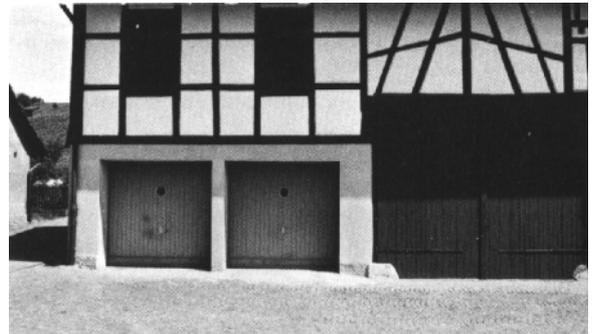
Gut: herkömmliche Türen, welche dem Charakter unserer Altbauten entsprechen



Schlecht: Gesichtsverlust durch liegende Fenster und fehlender Einfassung



Verzierte Tenntore bilden einen Schmuck des Dorfbildes und sollten erhalten bleiben



Schlecht: in Material und Gestaltung fremd wirkende Tore an Altbauten

4. Lauben, Balkone, Profile, Zierelemente

Lauben sind an Altbauten, wenn überhaupt, auf Seiten- oder Rückfassaden anzutreffen. Balkone an der Hauptfassade, analog Mehrfamilienhäusern, gehören nicht an dörfliche Altbauten oder in schützenswerte Ortsbilder, da sie zu auffällig vom vorherrschenden Bautyp abweichen. In neueren Quartieren ist die Möglichkeit zum Balkoneinbau ebenfalls von Quartierbild und Baustil abhängig.

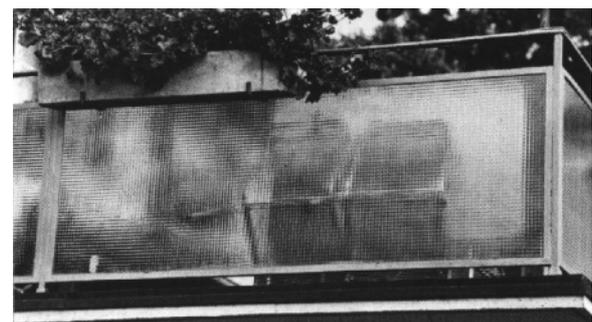
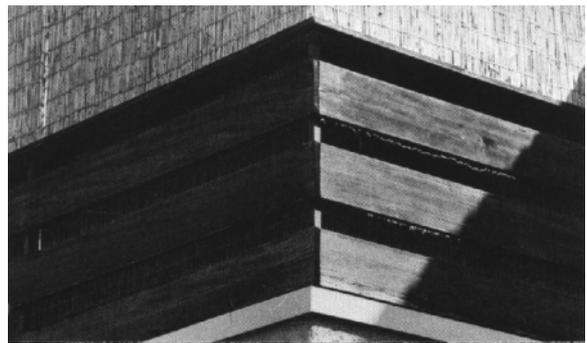
Neue Lauben und Balkone an Altbauten sollten im gleichen Material wie die Fassade oder analog denjenigen an benachbarten Altbauten erstellt werden. Modische Formen wie Horizontalbretter oder ortsfremde Materialien wie Waschbeton, Kunststoff, Drahtglas sind dabei verfehlt. Balkone sollten nicht zum vorherrschenden Fassadenelement gemacht werden.

Alte Profile, Ornamente, Figuren in Holz, Stein, Putz oder Eisen sollten wenn immer möglich nicht entfernt, sondern als wertvolle Bestandteile des Altbaus erhalten und, wo nötig, repariert werden.

Details und Zierelemente beleben auf vielfältige, zurückhaltende Weise den Einzelbau und das Ortsbild. Sie zeugen vom handwerklichen Können und der Freude der Erbauer an ihrem Werk. Verschiedentlich werden diese Details als nutzlos angesehen. Meist kann jedoch mit wenig Aufwand ein solcher Gebäudeschmuck repariert und damit ein Element des Ortsbildes erhalten werden. Zudem machen sie als Originale „billige“ Nostalgie-Attrappen an kahlrenovierten Altbauten überflüssig.



Gut: Brüstungen mit senkrechten Brettern, auch ohne Verzierung



Schlecht: modische Formen und ortsfremde Materialien an Altbauten



Vorbild: Balkone nur auf der Traufseite. Wenn Balkon oder Laube auf der Traufseite zu weit vorkragen sollte, ist das Vordach vorzuziehen.



Schlecht: An Altbauten atypische Balkone am falschen Ort



Gut: Balkone als vom Hauptbau abgesetzter, filigraner und eigenständiger Bauteil

Handwerkliche Details, Profile, Zierelemente



Handwerkliche Details und Zierelemente an Altbauten bereichern das Dorfbild und sollten daher erhalten werden. Der Aufwand zur Erhaltung lohnt sich in den meisten Fällen.



Alte Stechschilder als Reklame sollten erhalten werden. Auch neue Betriebe können auf die gleiche sympathische Weise im Dorf auf sich aufmerksam machen, ohne dabei mit ihrer Firmentafel das Ortsbild zu beeinträchtigen.

5. Nebenbauten, Anbauten, Landw. Bauten, Hofplätze

Nebenbauten spielten seit jeher eine untergeordnete Rolle in der Gebäudefamilie eines Ortes und traten daher meist auch optisch bescheiden und unauffällig auf. In der Regel übernahmen sie die Gestaltmerkmale der Hauptbauten (Details, Neigung und Form des Daches). Im Interesse des Ortsbildes sollten sich auch neue Nebenbauten optisch ebenfalls den Hauptbauten unterordnen; d.h. sie sollten weder durch grelle Farbgebung noch ortsfremde Materialien oder Gestaltung auffallen. Bewährt haben sich in unserer Gegend das ziegelgedeckte Satteldach und mit Brettern verkleidete Wände (kein Fastäfer).

Anbauten sollten sich in Materialwahl sowie Gestaltung (Dach, Fenster- u. Türöffnungen) dem Hauptbau anpassen.

Hofplätze sollten nicht zu sterilen Parkplätzen umfunktioniert werden. Wo vorhanden, sollten Pflästerungen, Kiesplätze, Vorgärten und Hochstammbäume erhalten bleiben, da sie ein wesentliches und charakteristisches Element des Dorfbildes darstellen. Neue Stützmauern sollten in der Regel vermieden werden.



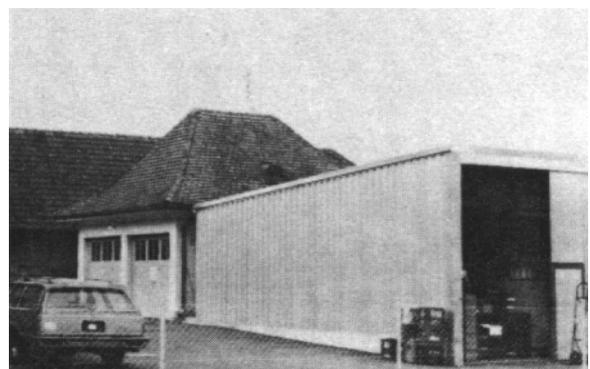
Gut: formale Anlehnung an Gebäude der herkömmlichen Bebauung



Richtige Anordnung und Materialwahl bei Scheune am empfindlichen Ortsrand



Schlecht: zu auffällige Gestaltung von Nebenbauten am Strassenrand



Schlecht: Gestaltung des Anbaus ohne Rücksicht auf Altbau

B. Grundsätzliches zu Neubauten im Neubaugebiet

Neubaugebiete sind Teile eines Landschaftsbildes und bilden in der Regel zusammen mit den älteren Siedlungsteilen das Ortsbild. Auch Neubauten und Neubausiedlungen sollten daher weder farblich noch gestalterisch unnötige Akzente ins Orts- oder Landschaftsbild setzen. Die Farbgebung der Bauten kann sich an der natürlichen Farbpalette der Landschaft orientieren, Vor allem an empfindlichen Lagen sind zu grelle Farben, namentlich ungebrochenes Weiss, auf Grund ihrer Fernwirkung zu vermeiden.

Ein anonymes Nebeneinander von individuell gestalteten Neubauten bildet kein zusammengehörendes Ortsbild. Für ein identitätsstiftendes, ganzheitliches Quartier mit Charme braucht es gemeinsame Gestalt- und Strukturmerkmale.

Das Quartierbild wird dabei nicht nur durch die Bauten, sondern ebenso durch die Gestaltung der Vorgärten, der Zwischenbereiche und des Strassenraumes geprägt. In ganzheitlich wirkenden Quartieren bilden diese Bereiche ein wesentliches Element des Ortsbildes, während in allzu individuell gestalteten Neubausiedlungen die Gefahr besteht, dass sie zu zufälligen Restflächen degradiert werden.

Ältere Ortsbilder sind meist das bauliche Abbild einer zusammengehörenden Gemeinschaft, in welcher durch das Einhalten bestimmter (Gestaltungs-) Regeln eine ablesbare (Einheit) Ordnung erzielt wird, welche letztlich allen Beteiligten dient.

Der Grundsatz dieses Verhaltensmusters kann auch in Neubauquartieren angewendet werden und verhilft zu wohnlicheren und ästhetisch besseren Siedlungen.

Im Gegensatz zu der "Streubauweise" vieler Neubauquartiere zeichnen sich die älteren Siedlungen meist durch eine sparsame und wirtschaftliche Nutzung von Boden und Infrastruktur aus. Die notwendige haushälterische Nutzung des Bodens kann auch in den Wohnzonen durch „verdichtete Bauweise“ mittels Gestaltungsbestimmungen von Gesamtüberbauungen und Quartierplänen erreicht werden. Gegenüber der "Streubauweise" lassen sich damit unter Umständen gar bessere Bedingungen bezüglich Wohnqualität sowie Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild schaffen.



Schlecht: sowohl eine allzu individualistische Bauweise als auch eine zu monotone Gestaltung beeinträchtigen das Siedlungsbild, was sich in der Regel auch auf die Wohnqualität negativ auswirkt.

Neubauten im Dorfkern und am Ortsrand



Schlecht: keine Rücksichtnahme auf Altbebauung, falsche Firstrichtung, Geschosszahl, Dachform und Öffnungen



Schlecht: zu individualistische Gestaltung der Häuser ohne gemeinsame Gestaltungsmerkmale



Gute Einpassung des Neubaus durch Übernahme von Dachform, Stellung, Geschosszahl, Material und Fenster



Gut: ruhige Gestaltung eines Neubauquartiers mit Abstimmung auf Altbebauung



Gut gestalteter Mehrzweckbau am Ortsrand, der die Gestaltungsmerkmale der Altbebauung übernimmt



Gut: ganzheitlich gestaltetes Neubauquartier

3. Inventarliste der sehr wertvollen und wertvollen Bauten (Art. 56)

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von kantonaler Bedeutung

B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

Ortsteil Thayngen

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
nv	32/nv	891	Wohnhaus	B	K
3	32/3	225	Garage/Remise	A	K
9	32/9	219	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
15	32/15	214	Wohnhaus/Geschäftshaus	B	K
17	32/17	206	Wohnhaus/Geschäftshaus	B	K
20	32/20	201	Wohnhaus	B	K
21	32/21	200	Wohnhaus (EFH)	B	K
22	32/22	199	Garage/Remise, Scheune	B	K
23	32/23	198	Garage/Remise	B	K
24	32/24	195	Wohnhaus	A	K
25	32/25	194	Wohnhaus	A	K
26	32/26	193	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
27	32/27	192	Wohnhaus (EFH)	B	K
28	32/28	191	Wohnhaus (EFH)	B	K
31	32/31	188	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
32	32/32	185	Wohnhaus	A	K
33	32/33B	236	Lagerhaus/Magazin	B	K
37	32/37	184	Scheune, Stall, Schopf	B	K
44	32/44	178	Wohnhaus	B	K
50	32/50	155	Wohnhaus	A	K
51	32/51	154	Wohnhaus	A	K
52	32/52v	157	Wohnhaus (EFH)	B	K
56	32/56	150	Wohnhaus	B	K
57	32/57	149	Wohnhaus	B	K
58	32/58	148	Geschäftshaus/Wohnhaus	A	K
59	32/59A	147	Scheune	B	K
61	32/61	145	Schulhaus/Kindergarten	B	K
66	32/66	649	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
67	32/67	648	Wohnhaus	B	K
69	32/47h	2947	Wohnhaus (EFH)	B	K
71	32/71	133	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
72	32/72	132	Wohnhaus	A	K
73	32/73	131	Wohnhaus	A	K
74	32/74	2791	Wohnhaus	B	K
75	32/75v	129	Wohnhaus	A	K
75	32/75h	129	Wohnhaus	B	K
77	32/77v	141	Gastwirtschaft/Wohnhaus	A	K
77	32/77h	141	Wohnhaus (MFH)	B	K
78	32/78	140	Wohnhaus (MFH)	A	K
87	32/87	116	Wohnhaus	A	K

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
98	32/98	95	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	D
103	32/103	102	Wohnhaus (MFH)	B	K
116	32/116	2	Geschäftshaus/Wohnhaus	B	D
118	32/118	24	Wohnhaus (MFH)	B	D
120	32/120	35	Wohnhaus (MFH)	A	D
258	32/258	277	Gastwirtschaft und Wohnbau	B	K
260	32/260	288	Gemeindehaus	B	Oe
262	32/262	290	Pfarrhaus	B	Oe
263	32/263	291	Kirche	A	Oe
265	32/265	295	Wohnhaus	B	K
266	32/266	294	Wohnhaus (MFH)	B	K
266	32/266A	370	Schopf/Remise	B	K
268	32/268	329	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	K
272	32/272	297	Wohnhaus (MFH)	B	K
273	32/273	302	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A	K
273	32/273A	302	Scheune/Stall	B	K
277	32/277	308	Wohnhaus (EFH)	A	K
278	32/278	309	Wohnhaus	B	K
278	32/278	309	Scheune	B	K
278	32/278A	309	Remise	B	K
317		504	Ehemalige Schlachtfabrik	B	WG
334	32/334	700	Wohnhaus/Fabrik	B	WG
343	32/343	671	Wohnhaus	B	W35
344	32/344	670	Wohnhaus (MFH)	B	W35
651		120	Katholische Kirche	B	Oe
1068	32/1068	236	Wohnhaus (EFH)	B	K

Ortsteil Barzheim

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
	13	6322	Feldbrunnen Soogebrünnili	B	V
3003	1	6039	Wohnhaus	B	Bh
3005	2	6038	Bauernhaus	B	DK
3015	3	6033	Bauernhaus "Sunneschy" (ohne Oe-konomieteil)	B	DK
3018	4	6028	Schulhaus / Kirche	A	DK
3018	5	6028	Schlachthaus / Archiv	A	DK
3024	8	6005	Wohnhaus altes Zollhaus	B	DK
3031	9	6012	Bauernhaus	A	DK
3032	10	6013	Bauernhaus	A	DK
3045		6186		B	DK
3046		6185		B	L

4. Inventarliste der in der Gesamtform erhaltenswerten Bauten (Art. 56)

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Zone
1		843	Wohnhaus	W50
2		842	Wohnhaus	W50
4	32/4	223	Wohnhaus	K
5		224	Wohnhaus	W50
6	32/6	222	Wohnhaus	K
7	32/7	221	Wohnhaus/Geschäftshaus	K
8	32/8	900	Wohnhaus	K
10	32/10	315	Wohnhaus	K
11	32/11	315	Wohnhaus (EFH)	K
12	32/12	315	Wohnhaus	K
13	32/13	315	Wohnhaus	K
14		315	Wohnhaus	K
16		900	Wohnhaus	K
18	32/18	900	Wohnhaus	K
19	32/19	900	Wohnhaus	K
29	32/29	450	ungenutzt	K
30	32/30	450	Wohnhaus	K
32	32/32B	450	Schopf	K
32	32/32C	2624	Garage/Remise	K
32	32/32D	2623	Garage/Remise	K
33	32/33	236	Wohnhaus (EFH)	K
34	32/34	234	Wohnhaus	K
35	32/35	233	Wohnhaus	K
36	32/36	232	Wohnhaus	K
38	32/38	183	Garage/Remise	K
39	32/39	181	Wohnhaus	K
40	32/40	179	Wohnhaus (EFH)	K
40	32/40B	179	Garage/Remise	K
41	32/41	180	Wohnhaus (EFH)	K
45	32/45	177	Wohnhaus	K
46	32/46	164	Geschäftshaus/Wohnhaus	K
47	32/47v	163	Wohnhaus (EFH)	K
48	32/48	162	Wohnhaus (EFH)	K
49	32/49	156	Wohnhaus	K
49	32/49A	156	Garage/Remise	K
50	32/50A	155	Wohnhaus	K
52	32/52h	157	Schopf	K
53	32/53	153	Wohnhaus (EFH)	K
54	32/54	152	Wohnhaus	K
55	32/55	151	Wohnhaus (EFH)	K
76	32/76	128	Wohnhaus	K
79		127	Wohn- und Geschäftshaus	K
81	32/81	2937	Wohnhaus (MFH)	D
82	32/82	2942	Wohnhaus (EFH)	D

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Zone
83	32/83	2943	Wohnhaus (EFH)	D
84	32/84	2944	Wohnhaus (EFH)	D
85		2945	Wohnhaus	D
86	32/86	117	Gastwirtschaft (Rest./Café/Tea Room etc.)	K
87		116	Ökonomiegebäude	K
90	32/90	104	Wohnhaus/Geschäftshaus	K
91	32/91	103	Wohnhaus/Geschäftshaus	K
92	32/92	105	Wohnhaus	K
104	32/104	18	Kulturbau (Museum, Theater, Bibliothek etc.)	D
105	32/105	2544	Geschäftshaus/Wohnhaus	K
119	32/119	25	Wohnhaus	D
121		34	Wohnhaus (MFH) Bauj. 1988	D
122	32/122	33	Geschäftshaus/Wohnhaus	D
123	32/123	32	Wohnhaus	D
124	32/124	31	Wohnhaus	D
128	32/128	41	Wohnhaus	D
129	32/129	42	Wohnhaus (MFH)	D
130	32/130	40	Wohnhaus	D
131	32/131	36	Wohnhaus	D
148	32/148	57	Geschäftshaus/Wohnhaus	D
149	32/149	55	Wohnhaus	D
150	32/150	54	Wohnhaus (MFH)	D
151	32/151	49	Wohnhaus (MFH)	D
152	32/152	50	Wohnhaus	D
153	32/153	47	Wohnhaus EVT. Baulinienplan	D
154	32/154	45	Wohnhaus	D
156	32/156	44	Wohnhaus (EFH)	D
175	32/175	2491	Wohnhaus	D
176	32/176	75	Wohnhaus	D
177	32/177	78	Wohnhaus	D
178	32/178	79	Wohnhaus (EFH)	D
179	32/179	81	Wohnhaus	D
180	32/180	82	Wohnhaus	D
181	32/181	83	Geschäftshaus/Wohnhaus	D
182	32/182	84	Wohnhaus (EFH)	D
183	32/183	85	Wohnhaus	D
184		98	Wohn-Geschäftshaus	D
185	32/185	90	Wohnhaus	D
215	32/215	240	Wohnhaus	D
216	32/216	241	Wohnhaus	D
217	32/217	242	Geschäftshaus/Wohnhaus	D
218		243	MFH Bauj. 1988	D
232	32/232	2784	Wohnhaus (MFH)	K
249	32/249	274	Gastwirtschaft (Rest./Café/Tea Room etc.)	D
259	32/259	287	Wohnhaus (MFH)	K
260	32/260A	288	Garage Polizei	Oe
264		298	EFH	K

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Zone
269	32/269	300	Wohnhaus	K
270	32/270	299	Wohnhaus	K
270	32/270A	3411	Scheune/Stall/Schopf	K
270	32/270B	299	Scheune	K
271	32/271	301	Wohnhaus (EFH)	K
274	32/274	305	Wohnhaus (MFH)	K
279	32/279	310	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	K
280	32/280	311	Wohnhäuser (drei)	K
281	32/281	312	Wohnhaus (MFH)	K
658	32/658	2503	Wohnhaus (EFH)	D

Ortsteil Barzheim

BK Nr.	Inv. Nr.	GB Nr.	Funktion heute	Zone
3020	6	6029	Bauernhaus "Sunnegg" (ohne Oekonomieteil)	DK
3023	7	6008	Bauernhaus "alte Post" (ohne Oekonomieteil)	DK
3033	11	6014	Bauernhaus	BK
3039	12	6025	Wohnhaus	DK

