

**Einwohnergemeinde
Thayngen**



Nutzungsplanung

Beilage zu Planungsbericht

Gegenüberstellung BNO 2006 / BNO-Entwurf 2018

Stand: 22. Juni 2018,

Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl Raumplanung und Regionalentwicklung Rheinweg 21 8200 Schaffhausen
Bürgin Winzeler Partner AG Bauingenieure und Planer In Gruben 22 8200 Schaffhausen

rot = alte oder gestrichene Formulierung

blau = geänderte oder zusätzliche Formulierung in Teilrevision 2015

gelb hinterlegt = Änderungen gegenüber Teilrevision 2015

grün = Änderungen des Einwohnerrats

Bau- und Nutzungsordnung 2006 (Text und Anhang 1)

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.

Neue Bau- und Nutzungsordnung (Text und Anhang 1)

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 [Thayngen](#);
- 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.

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

2 Zur Behandlung von Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren und zur Bewilligung von Kleinbauten inkl. die Behandlung von Einwendungen 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 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 Bauverwalter 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.

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 Grundeigentümerinnen oder 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).

B. Allgemeine Bauvorschriften

1. Voraussetzungen für die Überbauung

Art. 7 Baureife

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

2. Erschliessung

Art. 8 Beiträge und Gebühren

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

Art. 9 Private Erschliessung

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

3. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 10 Ensembleschutz

1 Die Kernzone von Thayngen, die **Dorfkernzone Reiat in Bibern und Opfertshofen** sowie die Ortsbildschutzzonen von **Aldorf**, Barzheim und **Hofen** 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 **Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig.**

4 Bei Baugesuchen ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen, **sofern denkmalpflegerische Substanz oder das Ortsbild betroffen sind.**

Art. 11 Inventarlisten der **schützens- und** erhaltenswerten Bauten

1 **Schützens- und** 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 **Anhänge 2 und 3**).

- 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.

- 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 **für Bauten** der Einstufungen A und B ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen, **sofern denkmalpflegerische Substanz oder das Ortsbild betroffen sind.**

Art. 12 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. 13 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. 14 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

→ **Alle Begriffe und Messweisen bisher im BNO-Text (Art. 60 bis 71), neu in Anhang 1**

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 ist nur bei den Grenzabständen zu berücksichtigen und gilt erst aber einer Gebäudelänge von 18.00 m. Bei der Berechnung der Gebäudeabstände von mehreren Terrassenhäusern auf dem gleichen Grundstück findet er keine Anwendung.**

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 [→ fehlende Rechtsgrundlage]

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:

4. Begriffe und Messweisen**Art. 15 Baubegriffe und Messweisen**

Für Bauten und Anlagen gelten die kantonalen und kommunalen Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang 1.

Art. 16 Naturgefahren

1 Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen, welche eine Gefährdung von Leben und Sachwerten aufweisen.

2 Zur Abgrenzung der betroffenen Gebiete ist die Gefahrenkarte massgeblich. Die Gebiete sind im Zonenplan summarisch gekennzeichnet. Bei Änderungen der Gefahrensituation sind die Gefahrenkarte und die Kennzeichnungen im Zonenplan zu aktualisieren.

5. Besondere Bauvorschriften**Art. 17 Terrassenhausvorschriften**

1 In der Zone **W2** und **W3** 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.

3 In der **W2** dürfen talseits insgesamt mit Dach- und Untergeschoss nicht mehr als vier Geschosse in Erscheinung treten. Die Gebäudebreite darf 15.00 m nicht übersteigen.

4 In der **W3** dürfen talseits insgesamt mit Dach- und Untergeschoss nicht mehr als 5 Geschosse in Erscheinung treten. Die Gebäudebreite darf 25.00 m nicht übersteigen.

- 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 Geschossezahlen 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. 18 Qualitätskriterien

- 1 Bei 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 **Anhang 1 A. Bauweisen** 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 an gerechnet.
 - 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:

Art. 19 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 ~~Reiat~~, kann der Gemeinderat an Stelle der Neuerrichtung eine zweckgebundene Ersatzabgabe verfügen.

Art. 20 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 sind insbesondere:
 - ~~a) abschliessbare Mieterkeller oder Estrichräume von mindestens 7.00 m² pro Wohnung. In Schrägen werden diese ab einer lichten Höhe von 1.50 m an gerechnet.~~
 - ~~b) An geeigneter Stelle Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und dgl. mit mindestens 6.00 m² pro Wohnung zu erstellen.~~

Art. 21 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 **VSS**-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:

Bau- und Nutzungsordnung 2006

- 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. 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.

Bau- und Nutzungsordnung 2018

- 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. 22 Unverschmutztes Abwasser

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

Art. 23 Hecken, Sträucher, Mauern, Zäune

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

2 Hecken und Sträucher entlang des öffentlichen Grundes haben einen Abstand von der Hälfte der geplanten Höhe einzuhalten, jedoch mindestens 0.60 m, gemessen ab Grundstücksgrenze bis Mitte Stamm. Sie sind regelmässig zurückzuschneiden. Für Mauern und Zäune gelten sinngemäss die gleichen Masse.

3 Diese Vorschriften gelten vorbehältlich der Einhaltung der notwendigen Sichtweiten bei Strassen sowie Ausfahrten gem. VSS Norm 640 273.

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. 24 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. 25 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. 94 Abs. 2 im Anhang 4)

Art. 26 Dächer, Grundsatz

- 1 Die Dachform, die Firstrichtung und die Eindeckung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude, den Ortsteil und vorbildlich gestaltete Nachbarbauten abzustimmen.
- 2 Für Schrägdächer bildet in Dachgeschossen ein symmetrisches Satteldach mit einer Neigung bis 45° die Regel. Dieses darf durch Dachaufbauten, geschlossene Brüstungen und dgl. bis zu 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge projizierten Fassadenlinie durchbrochen werden.
- 3 Im Rahmen von Abs. 1 sind andere Dachformen gestattet, sofern sie die in Abs. 2 festgelegten Masse nicht überschreiten.
- 4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist und sie nicht als Terrassen genutzt werden oder Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dies verunmöglichen. Schrägdächer bis zu einer Neigung von 12° werden Flachdächern gleichgestellt.

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.

5 Vorbehalten bleiben die speziellen Bestimmungen in den einzelnen Zonen.

Art. 27 Antennen

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

Art. 28 Terrainveränderungen, Grundsatz

1 Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen sind soweit als möglich zu vermeiden und auf das Notwendige zu beschränken.

2 Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung oder im Nichtsiedlungsgebiet der Bodenverbesserung dienen und weder die Nachbarschaft noch die weitere Umgebung beeinträchtigen.

Art. 29 Terrainveränderungen gegenüber öffentlichem Grund

1 Natürliche Böschungen dürfen nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Breite) und nicht höher als 1.50 m sein, gemessen ab gewachsenem Terrain.

2 Die maximale Höhe von Stützmauern und befestigten Böschungen darf 1.00 m nicht übersteigen, gemessen vom massgebenden Terrain an der talseitigen Mauerfläche.

3 Die maximale Höhe von Stützmauern und Aufschüttungen beträgt zusammen 2.50 m ab massgebendem Terrain und ist ab einer Höhe von 1.00 m mit einem Absatz (**Zwischenberme**) von mind. 0.60 m zu unterteilen.

4 Der Abstand zum öffentlichen Grund beträgt mindestens 0.50 m.

5 Diese Vorschriften gelten vorbehältlich der notwendigen Einhaltung der Sichtweiten bei Strassen sowie Ausfahrten gemäss **VSS Norm 640 273**.

Art. 30 Terrainveränderungen gegenüber privatem Grund

1 Bezüglich Grenzabstand, Höhen und Böschungswinkel gelten die Bestimmungen des EG ZGB und des BauG.

2 Die maximale Höhe von Stützmauern und befestigter Böschungen beträgt zusammen 2.50 m und ist ab einer Höhe von 1.50 m mit einem Absatz von mind. 0.60 m zu unterteilen.

3 Diese Vorschriften gelten vorbehältlich der notwendigen Einhaltung der Sichtweiten bei Ausfahrten gem. **VSS Norm 640 273**.

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.

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

Wohnzone 35	W35
Wohnzone 50	W50
Wohnzone 60	W60

Art. 31 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. 32 Mistgruben

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

Art. 33 Abstellflächen für Kehricht

1 An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichend Abstellflächen für Kehrichtbehälter ~~sowie, soweit sinnvoll, geeignete Flächen für Kompostieranlagen~~(Grün- / Schwarzkehricht) 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.

C. Zonen- und Nutzungsordnung

1. Planung

Art. 34 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. 35 Erschliessungsrichtplan

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

2. Nutzungszonen

Art. 36 Zonenplaninhalt

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

Grundnutzungszonen des Baugebietes

Wohnzone 1	W1
Wohnzone 2	W2
Wohnzone 3	W3
Wohnzone 4	W4

Bau- und Nutzungsordnung 2006		Bau- und Nutzungsordnung 2018	
Gewerbezone	Ge	Arbeitszone 1	A1
Industriezone	I	Arbeitszone 2	A2
		Sonderarbeitszone (Hofen)	SA
		Gärtnerzone	Gä
Wohn-/Gewerbezone	WG50	Wohn- und Arbeitszone	WA
Kernzone	K	Kernzone	K
Dorfkernzone Barzheim	DK	Dorfkernzone Reiat	KR
Dorfzone	D	Dorfzone	D
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA
Kleingartenzone	Kg	Familiengartenzone	FG
Spezialbauzone für Reitanlagen	Ra	Reitzzone mit Hochbauten	RAH
Grünzone	Gr	Grünzone	Gr
		Strassenzone	Str
		Bahnzone	Bahn
		Gewässerzone	GZ
Nichtbauzonen		Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	
Bauernhofzone	Bh	Bauernhofzone	Bh
Kleingartenzone	Kg -> neu unter Bauzonen		
Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszone	LW
		Rebbauzone	R
Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone kommunal	Nk
		Naturschutzzone übergeordnet	Nü
		Gewässer	G
		Strassenareal	StrA
		Bahnareal	BahnA
Materialabbauzone	MA	Materialabbauzone	MA
		Materialabbau und -bewirtschaftungszone	MAB
Reserve-Wohnzone W35	RW35 -> neu unter Überlagernde Zonen		
Reserve-Industriezone	RI -> neu unter Überlagernde Zonen		
Reserve-Grünzone	RGr -> neu unter Überlagernde Zonen		
Reserve-Wohn- und Gewerbezone	RWG -> neu unter Überlagernde Zonen		
		Wald	W

Bau- und Nutzungsordnung 2006

Zonenüberlagerungen

Ortsbilschutzzone	OBSZ
Überlagerung Naturschutz	UeN
Überlagerung Landschaftsschutz	UeL
Archäologische Schutzzone	AS
Quartierplanpflicht	QP
Reserve-Wohnzone W35	RW35
Reserve-Industriezone	RI
Reserve-Grünzone	RGr
Reserve-Wohn- und Gewerbezone	RWG

Weiterer Inhalt

geschützte Hecken He → neu unter Orientierungsinhalte

Aussichtsschutz

Aussichtslage

Rebgebiet neu unter Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Waldfeststellungslinie neu unter Orientierungsinhalte

Schützenswerte/erhaltenswerte Bauten SB

Grundwasserschutzzone S1

Grundwasserschutzzone S2+S3

Bau- und Nutzungsordnung 2018

Überlagernde Zonen

überlagernde Ortsbilschutzzone	OS
überlagernde Naturschutzzone kommunal	UNk
überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü
Landschaftsschutzzone	LS
Archäologische Schutzzone	AS
Quartierplanpflicht	Qu
überlagernde Reservezone	URes
Erdgeschichtliche Bedeutung	Geo
Naturgefahrenzonen	NGZ (G1-G4)

Linien- und objektbezogene Festlegungen

Gewässerabstandslinie

Aussichtsschutz, -lage Aus

sehr wertvolle Baute

wertvolle Baute

in der Gesamtform erhaltenswerte Baute

Naturobjekt kommunal NOK

Naturobjekt übergeordnet NOü

Orientierungsinhalte

Grundwasserschutzzone GWS

Hecke Feldgehölz HFg

Waldgrenze nach statischem Waldbegriff

Hinweise

- Gewässer Gew -> neu unter Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes
- Wald Wd -> neu als Grundnutzungszone des Nichtbaugebietes
- Verkehrsfläche V -> neu als Grundnutzungszone des Baugebietes/Nichtbaugebietes

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. 10a Höchst- und Mindestmasse, Regelbauweise

- 1 Mit Ausnahme der in Art. 10b aufgeführten Fälle gelten für die Regelbauweise folgende Höchst- und Mindestmasse:

Orientierungsinhalte Hinweise und Informationen

- Bachverlauf offen
- Bachverlauf eingedolt

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. 37 Höchst- und Mindestmasse

- 1 Mit Ausnahme der in Art. 38 aufgeführten Fällen gelten für die Regelbauweise folgende Höchst- und Mindestmasse:

Bau- und Nutzungsordnung 2006

	K, DK, BH	D	W35	W50	W60	WG	Ge,	I	Ra
a) Ausnutzungsziffer max.	-	-	035	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) Dachgeschosse 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)	- 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. 10a

Bau- und Nutzungsordnung 2018

	K, KR	D	W1	W2	W3	W4	WA	A1, SA	A2	Gä	RAH	LW
a) Ausnutzungsziffer max.	- 2)	- 2)	0.30	0.40	0.50	0.60	0.50	- 2)	- 2)		- 2)	- 2)
b) Vollgeschosse max.	3	3	1	2	2	3	2	- 2)	- 2)		- 2)	- 2)
c) Vollgeschosse min.	2	- 2)	- 2)	- 2)	2	3	2	- 2)	- 2)		- 2)	- 2)
d) Dachgeschosse max.	2	- 2)	1	1	1	2, 1 At-tika	1	1	- 2)		- 2)	- 2)
e) Gesamthöhe max. 5)	16.00	16.00	8.50	11.00	12.00	15.00	13.00	12.00	24.00	5.50	16.00	16.00
f) Gesamthöhe für Pultdächer und Flachdachbauten max. 5)	- 2)	- 2)	6.50	9.00	10.00	13.00	11.00	- 2)	- 2)		- 2)	- 2)
g) Gebäudelänge max.	45.00	45.00	20.00	30.00	45.00	45.00	45.00	frei	frei		frei	70.00
h) kleiner Grenzabstand min.	3.50	3.50	3.50	3.50	5.00	5.00	5.00	BauG	BauG		BauG	½ Ges. höhe
i) grosser Grenzabstand min. 1)	- 3)	- 3)	6.0	8.50	8.50	10.00	8.50	- 3)	- 3)		- 3)	- 3)
j) Überbauungsziffer (%) max.	- 2)	- 2)	- 2)	- 2)	- 2)	- 2)	- 2)	- 2)	60		- 2)	- 2)
k) Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III	II	II	II	II	III	III	IV	IV	III	III 6)
l) Immissionsmass 4)	ms	ms	ns	ns	ns	ns	ms	ms	ss		ms	ms

1) In Hanglagen über 15% Neigung gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 38

2) keine Bestimmung

3) keine Anwendung

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

5) Liegt der untere Messpunkt der Gesamthöhe tiefer als der Niveaupunkt (Gebäudeschwerpunkt, max jedoch höchstens 6.00 m hinter der Talfassade; siehe Definition im Anhang 1), vergrössert sich das Mass um die Höhendifferenz zwischen Messpunkt und Niveaupunkt. Liegt der Messpunkt höher, verringert sich dieses Mass entsprechend. In der Praxis bedeutet dies, dass die oben angegebenen Werte beim Niveaupunkt nachzuweisen sind.

Bau- und Nutzungsordnung 2006

2 Sonderbauweisen (Gesamtüberbauungen und Quartierpläne)

	K	D	W35	W50	W60	WG
a) Ausnutzungsziffer (AZ) max.	–	–	0.35	0.50	0.60	0.50
b) AZ-Zuschlag max. *)	–	–	10%	10%	10%	10%
c) Geschosszahl gem. Art. 66 max.	3	3 + 1 *)	2	2 + 1*)	3 + 1*)	2 + 1*)
d) Dachgeschosse max.	Art. 14.2	Art. 24	1	1	2, 1 Attika	1
e) Gebäudehöhe max.	10.00	10.00+3.00 *)	8.00	8.00+3.00 *)	8.00+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 Anwendung	keine Anwendung	5.00	8.50	10.00	8.50
i) Mehrlängenzuschlag	keine Anwendung.	keine Anwendung	gemäss Art. 70	gemäss Art. 70	gemäss Art. 70	gemäss Art. 70
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

Bau- und Nutzungsordnung 2018

2 Mit Ausnahme der in Art. 38 aufgeführten Fällen gelten für Quartierpläne folgende Höchst- und Mindestmasse:

	K, KR	D	W2	W3	W4	WA
a) Ausnutzungsziffer (AZ) max.	–	–	0.40	0.50	0.60	0.50
b) AZ-Zuschlag max. *)	–	–	20%	20%	20%	20%
c) Vollgeschosse max.	3	3 + 1 *)	2	2 + 1*)	3 + 1*)	2 + 1*)
d) Vollgeschosse min.	3	keine Anwendung	2	2	3	2
e) Dachgeschosse max.	2	2, 1 Attika	1	1	2, 1 Attika	1
f) Gesamthöhe max.	19.00	19.00*)	11.00	15.00*)	18.00*)	16.00*)
g) Gesamthöhe für Pultdächer und Flachdachbauten max.	keine Anwendung	keine Anwendung	9.00	13.00*)	16.00*)	14.00*)
h) Gebäudelänge max.	45.00	45.00	30.00	45.00	45.00	45.00
i) kl. Grenzabstand min.	3.50	3.50	3.50	5.00	5.00	5.00
k) grosser Grenzabstand min. **)	keine Anwendung	keine Anwendung	5.00	8.50	10.00	8.50
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. 18

**) In Hanglagen über 15% Neigung gelten zusätzlich die Bestimmungen von Art. 38

Art. 69 Grenzabstände [Teil]

4 Bei Einzelbauten in Hanglagen über 15 % Neigung (Projektion der Gebäudegrundfläche) verringert sich der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W35 um 1.50m, 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 sowie gegebenenfalls die Gebäudeabstände 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**).

a) Bauzonen**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 Länge** 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 Ausnahmebewilligungen möglich.

Art. 38 Höchst- und Mindestmasse, Spezialfälle

1 Bei Einzelbauten in Hanglagen über 15% Neigung verringert sich der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W1 und W2 um 1.50 m, in den Wohnzonen W3 und W4 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WA um 3.00 m.

2 Für Klein- und Anbauten gilt der baugesetzliche Mindestabstand.

3 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 **unterirdische Bauten und** Unterniveaubauten.

4 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 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**).

a) Grundnutzungszonen des Baugebietes**Wohnzonen (W1, W2, W3, W4)****Art. 39 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. 40 Gestaltung

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht breiter als 1/3 der **darunterliegenden Fassadenlänge projizierten Fassadenlinie** sein.

3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

4 In der Wohnzone „Junkholz“ sind 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.

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).

~~2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Schrägdächer bis zu einer Neigung von 12° werden Flachdächern gleichgesetzt.~~
[neu für alle Zonen in Art. 26 geregelt]

2 In der Wohnzone „Junkholz“ gelten folgende, ergänzende Bestimmungen: Es sind nur freistehende Einfamilienhäuser mit höchstens einer Einliegerwohnung zulässig. Für Hauptbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25 bis 35° zugelassen. Der Dachfirst ist parallel zum Hang zu orientieren. Sämtliche Gebäude sind sowohl giebel- wie traufständig 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.

Arbeitszone 1 (A1)**Art. 41 Zweck, Nutzung**

Die Arbeitszone 1 ist für Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für das betrieblich an den Standort gebundene Personal zulässig. Diese Ausnutzungsbeschränkung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 42 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. **Begrünte Flachdächer werden daran angerechnet.**

2 Gegenüber den angrenzenden Zonen sind deren Immissionsmasse einzuhalten.

~~3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Schrägdächer bis zu einer Neigung von 12° werden Flachdächern gleichgesetzt.~~
[gilt neu in allen Zonen, siehe Art.26]

Arbeitszone 2 (A2)**Art. 43 Zweck, Nutzung**

Die Arbeitszone 2 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. 44 Gestaltung, Emissionen

Bezüglich Gestaltung und Emissionen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 1 gemäss Art. 42.

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).

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.

Sonderarbeitszone (Höfen) SA**Art. 45 Zweck, Nutzung**

In der Sonderarbeitszone dürfen nur gewerbliche Bauten und Anlagen errichtet werden, die aus Sicherheitsgründen einen von den übrigen Bauzonen abgelegenen Standort bedingen. Wohnungen sind nur für das betrieblich an den Standort gebundene Personal zulässig. Diese Ausnützungsbeschränkung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 46 Gestaltung

~~1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Schrägdächer bis zu einer Neigung von 12° werden Flachdächern gleichgesetzt.~~

[gilt neu in allen Zonen, siehe Art. 26]

1 Für reine Wohnbauten gilt zusätzlich: Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen zusammen nicht breiter als 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge projizierten Fassadenlinie sein.

2 Im Übrigen gelten die Gestaltungsbestimmungen des BauG.

Gärtnerzone (Gä)**Art. 47 Zweck, Nutzung**

In der Gärtnerzone sind ausschliesslich dem Betrieb einer Gärtnerei dienende eingeschossige Bauten mit einer Gesamthöhe von höchstens 5.50 m zulässig. Das Erscheinungsbild darf die übrige Umgebung oder das Landschaftsbild nicht dominieren. Der Umgebungsgestaltung, der Anforderung und der Farbgebung der Bauten sind besondere Beachtung zu schenken.

Wohn- und Arbeitszone (WA)**Art. 48 Zweck, Nutzung**

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

Art. 49 Gestaltung

Es gelten die Gestaltungsanforderungen der Wohnzone W50 gemäss Art. 40 Abs. 1.

Kernzone (K)**Art. 50 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 gemäss 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.

2 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen sowie **nicht oder mässig** störendes Gewerbe.

Art. 51 generelle Gestaltung

Bezüglich der generellen Gestaltung gelten die Bestimmungen über den Ensembleschutz gemäss Art. 10 sowie die nachfolgenden Bestimmungen. Art. 10 Abs. 3 geht diesen vor. (Siehe auch die Gestaltungsrichtlinien gemäss Art. 94 Abs. 2 im Anhang 2)

Art. 52 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 **in der Regel** mit einem Gewände einzufassen.

Art. 53 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- **und Kleinbauten sowie vorspringende Gebäudeteile** 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 **0.80** m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht übermässig beeinträchtigt wird. **Es sind nur innenliegende Beschattungen zulässig.**

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 **darunterliegenden Fassadenlänge projizierten Fassadenlinie** nicht überschreiten.

Art. 54 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 gemäss 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.

Art. 55 Quartierplan

Im Rahmen von 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.

Dorfkernzonen Reiat (KR)**Art. 56 Zweck, Nutzung**

1 Die Dorfkernezone **Reiat** bezwecken die Wahrung, sinnvolle Erneuerung und Erweiterung der baulichen Einheit und Eigenart der Ortskerne von Altdorf, Barzheim, Bibern, Hofen und Opfertshofen.

2 Zulässig sind Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke sowie für folgende Nutzungsarten: Wohnen, Landwirtschaft und nicht oder mässig störendes Gewerbe.

Art. 57 generelle Gestaltung

Bezüglich der generellen Gestaltung gelten die Bestimmungen über den Ensembleschutz gemäss Art. 10 sowie die nachfolgenden Bestimmungen. Art. 10 Abs. 3 geht diesen vor. ~~(Siehe auch die Gestaltungsrichtlinien gemäss Art. 93 Abs. 2 im Anhang 3)~~

Art. 58 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. 59 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 oder Sandwichpaneelen 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 unterordnen. In der Regel dürfen sie daher insgesamt 1/4 der Länge 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 Bedürfnisse 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.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Grünzone (Gr) [Teil]

Art. 33 Zweck, Nutzung [Teil]

1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

5 Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0.80 m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht übermässig beeinträchtigt wird. **Es sind nur innenliegende Beschattungen zulässig.**

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 unterordnen. In der Regel dürfen sie daher insgesamt ~~4/4~~ 1/3 der **darunterliegenden Fassadenlänge projizierten Fassadenlinie** nicht überschreiten.

Art. 60 Umgebungsgestaltung

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

Dorfzone (D)

Art. 61 Zweck, Nutzung

In der Dorfzone soll nach Möglichkeit ein den wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse 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. 62 Gestaltung, Neu- und Ersatzbauten

Es gelten grundsätzlich die Gestaltungsbestimmungen der Wohnzonen gemäss Art. 40. Bei Neu- und Ersatzbauten sind neben den Bestimmungen der BNO auch die Bestimmungen des BauG zu beachten, insbesondere bezüglich Wiederaufbaupflicht (siehe Schlagwortverzeichnis).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

Art. 63 Zweck, Nutzung

Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).

Art. 34 Verhältnis zu Gebäuden anderer Zonen

Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände.

Kleingartenzone (KG) → bisher als Nichtbauzone

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.

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.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und Grünzone (Gr) [Teil]

Art. 33 Zweck, Nutzung [Teil]

- 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. 64 Verhältnis zu Gebäuden anderer Zonen

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

Familiengartenzone (FG)

Art. 65 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.

Reitzone mit Hochbauten (RAH)

Art. 66 Zweck, Nutzung

- 1 Die Reitzone mit Hochbauten 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. 67 Gestaltung

Neben den kantonalen Bestimmungen (siehe Schlagwortverzeichnis) gelten in der Ortsbildschutzzone zusätzlich die Bestimmungen der Kernzone Thayngen gemäss Art. 26 ff.

Grünzone GR

Art. 68 Zweck, Nutzung

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Bestimmungen des BauG (siehe Schlagwortverzeichnis).
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen wie Unterstände und Spielgeräte sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebietes dienen. Bauten dürfen die Masse von Kleinbauten nicht überschreiten.
- 3 Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die dem Spiel und der Erholung dienen, wenn der Zonenzweck gewahrt bleibt.

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.

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.

Strassenzone (Str) und Bahnzone (Bahn)**Art. 69 Zweck**

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

2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

Gewässerzone (GZ)

Siehe Artikel 76

b) **Grundnutzungszonen des Nichtbaugesbietes****Bauernhofzone (Bh)****Art. 70 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. 71 Gestaltung

Bezüglich Gestaltung gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone Reiat gemäss Art. 56 ff.

Landwirtschaftszone (LW)**Art. 72 Zweck, Nutzung**

Es gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung, für reine Wohnbauten zusätzlich die Massbestimmungen der Wohnzone W2, ausgenommen die Ausnützungsziffer.

Art. 73 Gestaltung

Neben den kantonalen Bestimmungen (vgl. Schlagwortverzeichnis) gelten in der Ortsbildschutzzone zusätzlich die Bestimmungen der Kernzone Art. 50ff.

Rebzone R**Art. 74 Zweck, Nutzung**

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

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.

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

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

Naturschutzzone kommunal (NK) und überkommunale (Nü)**Art. 75 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.

Gewässer (G) und Gewässerräume**Art. 76 Zweck, Nutzung**

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

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

3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

2) Bis zum Eintrag im Zonenplan gelten bezüglich der Gewässerräume die Übergangsbestimmungen des Bundes

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)**Art. 44a Zweck, Nutzung**

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone dient vorab der beschränkten Lagerung, Aufbereitung und Sortierung von inertem und naturbelassenem organischem Material sowie dem Naturschutz.

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

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

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

Strassenareal (StrA) und Bahnareal (BahnA)**Art. 77 Zweck**

- 1 Die Strassen- und Bahnareale umfassen die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebietes, insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Materialabbauzone (MA)**Art. 78 Zweck, Nutzung**

- 1 Die Materialabbauzone ist für die Gewinnung von Bodenmaterialien 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 auf Kosten des Eigentümers entfernen zu lassen.

Materialabbau und -bewirtschaftungszone (MAB)**Art. 79 Zweck, Nutzung**

- 1 Die Materialabbau und -bewirtschaftungszone dient vorab der beschränkten Lagerung, Aufbereitung und Sortierung von inertem und naturbelassenem organischem Material sowie dem Naturschutz.

Bau- und Nutzungsordnung 2006

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 Ausnahmebewilligung 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.

4 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.

c) Zonenüberlagerungen

Ortsbildschutzzone (OBSZ)

Art. 45 Zweck, Gestaltung

1 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und sowie 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.

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.

Bau- und Nutzungsordnung 2018

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 Ausnahmebewilligung 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.

4 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.

Wald (W)

Art. 80 Zweck

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

c) Überlagernde Zonen

überlagernde Ortsbildschutzzone (OS)

Art. 81 Zweck, Gestaltung

1 Die **überlagernde** Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und sowie die Eingliederung der Bauten in das Landschaftsbild.

2 Für Wohnbauten sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Im Übrigen gelten die Gestaltungsanforderungen **des Ensembleschutzes** gemäss Art. 10, Abs. 2.

überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNK) / übergeordnet (UNü)

Art. 82 Zweck, Nutzung

1 Die **überlagernde Naturschutzzone** 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.

Quartierplanpflicht (QP)

Art. 46 Wirkung, Antrag

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

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.

Landschaftsschutzzone (LS)

Art. 83 Zweck, Nutzung

1 Die Landschaftsschutzzone 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. 84 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.

Quartierplanpflicht (Qu)

Art. 85 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.

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.

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

überlagernde Reservezone (URes)

Art. 86 Zweck

1 Die überlagernde 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.

Erdgeschichtliche Bedeutung (Geo)

Art. 87 Zweck

Die geologischen Objekte von erdgeschichtlicher Bedeutung sind wichtige Bestandteile des Landschaftsschutzes. Sie sind zu erhalten und wo nötig und möglich wiederherzustellen.

Naturgefahrenzonen (NGZ) ³⁾

Art. 88 Gefahrenzonen „erhebliche Gefährdung“ und „mittlere Gefährdung“

1 Die Gefahrenzone „erhebliche Gefährdung“ bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Nutzungsänderungen, Wiederaufbau, Um- und Anbauten bei bestehenden Bauten sind nur möglich, wenn diese der Risikominderung dienen und auf anderen Grundstücken nicht zu einer Erhöhung der Gefahr führen.

2 Die Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ bezeichnet Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass der Gefährdung durch optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

3 Innerhalb der Gefahrenzone „erhebliche Gefährdung und „mittlere Gefährdung“ bedürfen Veränderungen der Umgebungsgestaltung, welche die Gefährdung beeinflussen, insbesondere Geländeänderungen und der Bau oder Abbruch von Mauern einer Bewilligung.

³⁾ Bis zum Eintrag der Gefahrenzonen im Zonenplan sind für deren Abgrenzung die Gefahrenkarte (Baugebiet) und die Gefahrenhinweiskarte (Nichtbaugebiet) massgeblich.

d) Weiterer Inhalt**Erhaltenswerte Bauten****Art. 51 Zweck, Wirkung**

Es gelten die Bestimmungen von Artikel 56.

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, abschnittsweises 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.

Art. 89 Gefahrenzonen „geringe Gefährdung“ und „Restgefährdung“

1 Die Gefahrenzonen „geringe Gefährdung“ und „Restgefährdung“ bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen.

2 Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken (z.B. Tiefgaragen, Einstellhallen) gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ (siehe Art. 88).

d) Linien- und objektbezogene Festlegungen**Art. 90 Gewässerabstandslinien, ~~eingedolte Bäche~~, Schutzobjekte**

Es gelten die Bestimmungen der Artikel 10, 11, 75, 76 und 82.

e) Orientierungsinhalte Hinweise und Informationen**Grundwasserschutzzone GWS****Art. 91 Zweck**

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

Hecke Feldgehölz Hfg**Art. 92 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 sachgerecht zu pflegen (selektives Auslichten, abschnittsweises 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.

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 1.0m 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 200.00m² 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).

D. Bewilligungsverfahren

Art. 93 Vorentscheid

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

Art. 94 Bewilligungsverfahren und -pflicht

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

2 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 1.0m 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 1.50 m Höhe oder ein Volumen von 200.00m³ 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. 11.

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

Art. 95 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 Ausnahmegewilligungen 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 angemerkert werden. Bei Ausnahmegewilligungen 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.

Art. 96 Bedingungen und Auflagen

Bau- und Ausnahmegewilligungen 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 angemerkert werden. Bei Ausnahmegewilligungen ist deren Anmerkung im Grundbuch zwingend.

Art. 97 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. 98 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. 99 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. 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.

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.

E. Ausführung und Sanktionen

Art. 100 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. 101 Strafbestimmungen

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

F. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 102 Übergangsregelung

1 Art. 74 und 75 der Bauordnung vom 5. Mai 1977 bleiben weiterhin in Kraft, bis deren Bestimmungen im Gebührenreglement gemäss Art. 99 rechtskräftig aufgenommen sind.

2 Diese Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung

- a) auf Bauvorhaben, deren Gesuchsunterlagen nach Inkrafttreten dieser Verordnung eingereicht werden oder bei deren Inkrafttreten unvollständig sind.
- b) auf Planungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

Art. 103 Inkrafttreten

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

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnungen und die Zonenpläne von:

Bau- und Nutzungsordnung 2006

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.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Bau- und Nutzungsordnung 2018

- Altdorf, vom 5. Juni 1992;
 - Bibern, vom 12. Oktober 1991;
 - Hofen, vom 24. Januar 1998
 - Opfertshofen vom 13. Februar 1992 und von
 - Thayngen, vom 6. April 2006
- werden unter Vorbehalt von Art. 102 aufgehoben.
Vom Einwohnerrat beschlossen am 21. Juni 2018
Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Gemeindepräsident: sig. Ph. Brühlmann

Der Gemeinderatsschreiber: sig. G. Hug

4. Begriffe und Messweisen [→ Skizzen aus Anhang 1 sind hier weggelassen]**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.

Anhang 1: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen

→ [Skizzen sind in dieser Zusammenstellung weggelassen]

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

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

Die Baubegriffe und Messweisen sind wie folgt gekennzeichnet:

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

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

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

A. Bauweisen [kommunal]

Als Regelbauweisen gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen. Abweichungen davon gelten als Sonderbauweise und sind im Rahmen von Quartierplänen gestattet.

B. Anlagen [kommunal]

Als Anlagen gelten mit Ausnahme von Gebäuden sämtliche ortsfesten baulichen Einrichtungen, für deren Errichtung oder Änderung gemäss dieser Bau- und Nutzungsordnung eine Bewilligungspflicht besteht.

1. Terrain**1.1 Massgebendes Terrain [kantonale]**

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

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 [Teil]

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.

5 An- und Nebenbauten ... müssen sich durch ihre besondere Zweckbestimmung und Erscheinung von Hauptbauten unterscheiden.

Art. 64 An- und Nebenbauten, Unterniveaubauten [Teil]

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 ... Unterniveaubauten müssen sich durch ihre besondere Zweckbestimmung und Erscheinung von Hauptbauten unterscheiden.

1.2 Hangneigung [kommunal]

Zur Ermittlung der Hangneigung ist die kürzeste Strecke zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt der Parzelle auf die Ebene massgeblich.

2. Gebäude**2.1 Gebäude**

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

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

2.2 Kleinbauten [kantonale]

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

2.3 Anbauten [kantonale]

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

2.4 Unterirdische Bauten [kantonale]

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

2.5 Unterniveaubauten [kantonale]

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

Art. 65 Vorbauten

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

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. 67 Gebäude- und Firsthöhe**3. Gebäudeteile****3.1 Fassadenflucht [kantonal] und [kommunal]**

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

Bei unterirdischen Bauten und unterirdischen Bauteilen von Unterniveaubauten ist die Fassadenflucht sinngemäss zu bestimmen (lotrechte Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers unter dem massgebenden Terrain).

3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

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

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

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

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe. Längenmasse**4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]**

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

Anbauten sind an die Gebäudelänge anzurechnen. Dazu ist die Längsseite des flächenkleinsten Rechtecks massgebend, welches die projizierte Fassadenlinie des Gebäudes und der Anbaute zusammen umfasst.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse**5.1 Gesamthöhe [kantonal]**

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 Gebäudeaussen-seite liegen. Es gilt das zuerst erreichte.

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

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.

Art. 66 Geschosszahl [Teil]

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).

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

→ vgl. aber auch 5.5

5.2 Fassadenhöhe [kantonale]

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

5.3 Kniestockhöhe [kantonale]

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

5.5 Niveaupunkt, Masse für die Gesamthöhe bei einer Hangneigung ab 15% [kommunal]

Der Niveaupunkt bezeichnet die Projektion des Schwerpunktes der Gebäudegrundfläche auf das massgebende Terrain. Er darf aber nicht mehr als 6 m hinter der talseitigen Fassade liegen.

Liegt der Messpunkt der Gesamthöhe auf dem massgebenden Terrain höher als der Niveaupunkt, erhöht sich das Mass für die Gesamthöhe um deren Höhendifferenz.

Liegt der Messpunkt der Gesamthöhe auf dem massgebenden Terrain tiefer als der Niveaupunkt, verringert sich das Mass für die Gesamthöhe um deren Höhendifferenz. In der Praxis bedeutet dies, dass die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 10 über dem Niveaupunkt einzuhalten ist.

Art. 66 Geschosszahl [Teil]

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).

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. 69 Grenzabstände [Teil]

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

6. Geschosse**6.1 Vollgeschosse [kantonal]**

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

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

6.2 Untergeschosse [kantonal]

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

6.3 Dachgeschosse [kantonal] und [kommunal]

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen ~~1.10 m~~ 1.20 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse [kantonal] und [kommunal]

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.

Ab einer Hangneigung von 15% gilt diese Bestimmung für die talseitige Fassade.

7. Abstände und Abstandsbereiche**7.1 Grenzabstand [kantonal]**

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

- 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 1m 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.

Art. 70 Mehrlängenzuschlag

- 1 Überschreitet die zur Gebäudelänge anrechenbare Fassade das Mass von 15.00 m, so erhöht sich der Grenz- und Gebäudeabstand um einen Drittel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 6.00 m.
- 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 bei den Grenzabständen nicht zur Anwendung. Bei den Gebäudeabständen ist er jeweils nur einem Gebäude zuzurechnen, bei benachbarten Gebäuden mit unterschiedlicher Länge dem längeren.
- 5 Für Terrassenhäuser gelten die Bestimmungen von Art. 72.

Art. 71 Gebäudeabstand

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

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

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

7.2 Gebäudeabstand [kantonal] und [kommunal]

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

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

Art. 61 Ausnützungsziffer (AZ) [Teil]

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.

Art. 61 Ausnützungsziffer (AZ) [Teil]

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;

7.3 Baulinien [kantonal]

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

7.4 Baubereich [kantonal]

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

8. Nutzungsziffern**8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal] und [kommunal]**

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile, einschliesslich allfälliger, durch Gewässerabstandslinien im Zonenplan ausgeschiedener Flächen innerhalb der Gewässerräume. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.1a Anrechenbare Bruttogeschossflächen [kommunal]

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) auch bei einem allfällig späteren Ausbau 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;~~ **Energieerzeugungs- und Energielagerräume;**
- 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).

Art. 61 Ausnützungsziffer (AZ) [Teil]

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

- 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;

8.1b Ausnützungsziffer [kommunal]

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Ein teilweise überbautes Grundstück darf nur so weit baulich ausgenützt werden, als die vorgeschriebene Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Mit Bauverbot belastete Parzellen oder Parzellenteile entfallen für die Berechnung der Ausnützungsziffer.

Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden.
Im Rahmen von Quartierplänen kann ein Ausnützungstransfer auch im gesamten betroffenen Gebiet bewilligt werden, falls dadurch die Quartierstrukturen verbessert werden können.

Die entsprechende Ausnützungsbeschränkungen resp. -erhöhungen sind im Grundbuch einzutragen.

8.4 Überbauungsziffer [kantonal]

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

9. Immissionsmasse [kommunal]

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.

Bau- und Nutzungsordnung 2006

- 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.

Bau- und Nutzungsordnung 2018

- Es wird unterschieden zwischen:
- a) nicht störenden;
 - b) mässig störenden;
 - c) stark störenden Betrieben
- 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.
- Für bestehende Betriebe ist der Weiterbestand und eine Erweiterung im Rahmen der Bestimmungen des BauG gewährleistet (siehe Schlagwortverzeichnis).
- Vorbehalten bleibt der zivilrechtliche Schutz gemäss Art. 684 ZGB.

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

Geschossfläche GF	<p><i>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</i></p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF	<p><i>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</i></p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF	<p><i>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</i></p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF	<p><i>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</i></p>

<p>Nebennutzfläche</p>	<p><i>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</i></p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrträume.
<p>Verkehrsfläche</p>	<p><i>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</i></p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
<p>Funktionsfläche</p>	<p><i>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</i></p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.