

**Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung**  
**Dienstag, 14. Mai 2013, 19.30 Uhr**  
**in der Aula des Schulhauses**

**Traktanden**

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. November 2012
2. Nutzungsplanungsrevision
  - a) Bau- und Nutzungsordnung
  - b) Zonenplan 1:5000 betreffend Entsorgungsplatzzone und überlagernde Landschaftsschutzzone „uf em Reiat“ sowie Planlegenden
  - c) Inventar wertvoller Bauten nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)
  - d) Zonenplan 1:1000 betreffend Ortsbildschutzzone und Strassenzone im Gebiet „Reibäckerli“ sowie Planlegenden
3. Verschiedenes

**Im Anschluss an die Versammlung lädt der Gemeinderat die Bevölkerung zu einem kleinen Apéro ein.**

Die Teilnahme an der Gemeindeversammlung ist bis zum 65. Altersjahr obligatorisch. Wer diese Pflicht versäumt, hat eine Busse von Fr. 3.-- zu entrichten. Bitte verwenden Sie Ihren persönlichen Stimmrechtsausweis. Wer seinen Stimmausweis spätestens innert 3 Tagen nach der Versammlung bei der Gemeindekanzlei (Briefkasten) abgibt, gilt als entschuldigt.

**Erläuterungen zu den Traktanden:**

**Der Gemeinderat informiert mit den vorliegenden Erläuterungen umfassend über die einzelnen Traktanden. Diese Informationen werden an der Versammlung nicht nochmals wiederholt. Wir bitten die Stimmberechtigten deshalb um eingehendes Studium der Unterlagen.**

**Alle Unterlagen zur Versammlung (Zonenplan 1:1000, Zonenplan 1:5000, Entwurf Bau- und Nutzungsordnung, Inventar wertvoller Bauten nach NHG) können bei der Gemeindekanzlei oder auf der Internetseite der Gemeinde (Rubrik Behörden, Gemeindeversammlung) eingesehen, resp. telefonisch oder per E-Mail angefordert werden (Tel. 052 649 26 86, E-Mail: [info@buettenhardt.ch](mailto:info@buettenhardt.ch)).**

**Traktandum 1;      Protokoll**

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 29. November 2012 kann auf der Homepage der Gemeinde eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei angefordert werden (Tel. 052 649 26 86).

Das Protokoll wird an der Gemeindeversammlung nicht vorgelesen. Die Prüfung erfolgte durch die Rechnungsprüfungskommission und den Gemeinderat.

**Antrag:**            Die Gemeindeversammlung wolle das Versammlungsprotokoll vom 29. November 2012 genehmigen.

-----

## **Traktandum 2      Nutzungsplanungsrevision**

### **Allgemeine Informationen zur Nutzungsplanungsrevision Büttenhardt:**

Die Bestimmung über die Baubegriffe und Messweisen des kant. Baugesetzes (BauG) des Kantons Schaffhausen (Art. 27) ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Gemäss Fussnote 15 zu Art. 27 BauG haben die Gemeinden ihre Zonenpläne und Bauordnungen innert drei Jahren anzupassen.

Am 27. November 2009 hat die Gemeindeversammlung einem Kredit für ein erstes Vorprojekt für die Nutzungsplanungsrevision zugestimmt. Ziele waren die Schaffung einer neuen Bauzone, die Revision der Bauordnung, die Schaffung eines neuen Leitbildes sowie die Überarbeitung der Zonenpläne.

Die Ortsplanungskommission hat daraufhin unter der Leitung von Dieter Schmid und unter Mitwirkung von Ingenieur Franz Winzeler ihre Arbeit aufgenommen und in 22 Sitzungen die Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet, die Einzonung des Gebietes „Langärgete“ aufgegleist und die Zonenpläne erarbeitet. Gleichzeitig wurde das Naturschutzinventar erstellt.

Im Rahmen des ersten Einwendeverfahrens Ende 2010 wurden gegen 30 Einwendungen eingereicht. Sie betrafen alle Bereiche der Nutzungsplanungsrevision, also Gebäudeinventarisierung, Zonenpläne und Bauordnung. Auch die Prüfung einer Fusion mit anderen Gemeinden wurde in diesem Einwendeverfahren vom Gemeinderat verlangt.

Anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung im November 2011 konnten die Einzonung „Langärgete“, diverse kleine Zonenkorrekturen im Baugebiet, das Naturschutzinventar sowie der Zonenplan für das Nichtbaugebiet verabschiedet werden. Die Beratung der Bau- und Nutzungsordnung musste an dieser Gemeindeversammlung abgebrochen werden, da zu viele Änderungs- und Ergänzungsanträge vorgebracht wurden. Im zweiten Einwendungsverfahren wurden dem Gemeinderat von sechs Personen mehr oder weniger umfangreiche Einwendungen zur Bauordnung eingereicht. Sie betrafen unter anderem Bestimmungen zur Quartierplanung, Solaranlagen, Ausführungsbestimmungen zu Dachformen, Dachaufbauten oder Dachfenster und vieles mehr.

Im November 2012 hat der Gemeinderat mit allen Einwendern ein Gespräch geführt und ihnen die Ergebnisse der Beratung ihrer Einwendungen erläutert.

Die Erstellung des Inventars wertvoller Bauten nach NHG und die Festsetzung der überlagernden Ortsbildschutzzone, welche anlässlich eines Workshops zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet wurde, waren die letzten Schritte im laufenden Verfahren der Nutzungsplanungsrevision. Damit verbunden waren erneute Anpassungen in der Bau- und Nutzungsordnung.

Für die laufende Nutzungsplanungsrevision wurde am 27. November 2009 ein Kredit von Fr. 15'000.-- für ein erstes Vorprojekt gesprochen. Am 31. Mai 2010 bewilligte die Gemeindeversammlung einen Zusatzkredit von Fr. 54'000.--für die Weiterführung des Projektes Ortsplanung. Insgesamt sind in der Zwischenzeit Kosten von insgesamt rund Fr. 160'000.-- aufgelaufen.

Die hohen Kosten sind nicht zuletzt auch eine Folge davon, dass das Geschäft nicht wie geplant an der Gemeindeversammlung vom 07. November 2011 verabschiedet werden konnte und ein weiteres Einwendeverfahren durchgeführt wurde. Die laufende Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die ständig erneuerten Datenmodelle des Kantons führte ebenfalls zu höheren Ausgaben.

Ein grosser Ausgabenposten war auch die Gebäudeinventarisierung. Die kant. Denkmalpflege hat zwar die Erhebung der Daten (Aussenbesichtigungen und Archiv-Recherchen für 100 Gebäude) in Auftrag gegeben und bezahlt. Der umfassende Einbezug der Eigentümer und der Bevölkerung

durch Info-Veranstaltungen, siedlungshistorische Führung, Innenbesichtigungen und Workshop ging jedoch zu Lasten der Gemeinde.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass gegenüber den bewilligten Krediten eine massive Überschreitung entstanden ist. Der amtierende Gemeinderat hat das laufende Projekt erst im April 2012 übernommen. Ein Abbruch des Projektes stand nie zur Diskussion. Eine detaillierte Aufstellung aller Ausgaben wird nach Abschluss der Nutzungsplanungsrevision vorgelegt werden.

Im Rahmen des Einwendeverfahrens vom 18. Februar 2013 bis 1. April 2013 sind dem Gemeinderat insgesamt 12 Einwendungen eingereicht worden, wobei sich 21 Einwender durch einen Rechtsberater vertreten liessen. Die Einwendungen lassen sich grob wie folgt zuordnen:

- 4 Einwendungen zu Themen wie Mehrlängenzuschlag, zulässige Baumasse sowie Präzisierungen und Korrekturen allgemeiner Art
- 7 Einwendungen zur Ortsbildschutzzone, zum Inventar wertvoller Bauten nach NHG sowie zu den entsprechenden Bestimmungen in der Bauordnung
- 1 Einwendung zur Landwirtschaftszone

Der Gemeinderat hat die Einwendungen eingehend beraten und die Einwender schriftlich und detailliert über die Entscheide des Gemeinderates informiert.

Das Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen hat dem Gemeinderat am 05. April 2013 den Vorprüfungsbericht zur Nutzungsplanungsrevision zukommen lassen und eine Genehmigung für die Nutzungsplanungsrevision (Zonenplan 1:1000, Zonenplan 1:5000, Bau- und Nutzungsordnung sowie Anhänge) in Aussicht gestellt. Die Forderungen der kantonalen Instanzen wurden weitestgehend umgesetzt.

### Traktandum 2a) Bau- und Nutzungsordnung mit Anhängen

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht der kantonalen Instanzen und die Behandlung der Einwendungen wurde die Bau- und Nutzungsordnung ein weiteres Mal angepasst. Aus Kostengründen wird auf den nochmaligen Druck des Entwurfs der Bau- und Nutzungsordnung für die Zustellung an alle Stimmberechtigten verzichtet. Die aktuellste Version der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhängen sowie die Pläne 1:5000 und 1:1000 können bei der Gemeindekanzlei bezogen (Tel. 052 649 26 86, info@buettenhardt.ch) oder unter [www.buettenhardt.ch](http://www.buettenhardt.ch) (Rubrik: Behörden, Gemeindeversammlung) eingesehen werden.

Die nachstehende Zusammenstellung gibt Auskunft über die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung, welcher im Einwendeverfahren im Februar 2013 an alle Haushalte verteilt wurde. Aus der dritten Spalte ist ersichtlich, weshalb eine Anpassung erfolgte;

**E** = Anpassung aufgrund von Einwendungen

**V** = Anpassung aufgrund des Vorprüfungsberichtes des kant. Planungs- und Naturschutzamtes:

**Bitte beachten:** In der neusten Version ist eine Neunummerierung erfolgt. Die Artikel-Nrn. stimmen deshalb nicht mehr mit der Fassung aus dem Einwendeverfahren überein.

Version Einwendeverfahren	Version z.H. Gemeindeversammlung	Grund
Keine Bestimmung	<b>Art. 14</b> 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 9.00 m. 2 Der Mehrlängenzuschlag kommt nur recht	E

	winklig zu den beiden Längsfassaden zur Anwendung. Gegenüber öffentlichem Grund kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.	
<b>Art. 17 Solaranlagen</b> Die Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenflächen oder resp. und in die Umgebung zu integrieren.	<b>Art. 18 Solaranlagen (Hinweis im Anhang 4)</b> Die Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Solaranlagen sind sorgfältig in die Dach- und Fassadenflächen bzw. in die Umgebung zu integrieren sowie in einem rechteckigen Feld zusammenzufassen.  (vergl. auch Art. 36 Abs. 5)	V
<b>Art. 18 Aussenantennen</b> In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort und Abmessung der Aussenantennen machen.	<b>Art. 19 Aussenantennen</b> In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbe der Aussenantennen machen.	V
<b>Art. 34 Abs. 5</b> In der Regel sind Solaranlagen, soweit technisch möglich, in die Ebene der Dachhaut einzulassen. Sie sind nach Möglichkeit auf nicht gut einsehbaren Hauptdächern zu platzieren. Zudem dürfen sie bezüglich Standort und Gestaltung das Ortsbild und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Auf schutzwürdige Einzelobjekte ist besondere Rücksicht zu nehmen. Solarwärmeanlagen sind im unteren Dachbereich anzuordnen.	<b>Art. 36 Abs. 5</b> Solaranlagen richten sich nach dem Raumplanungsgesetz in Verbindung mit den Kriterien im Anhang 4.  <b>Hinweis:</b> Art. 18a RPG lautet neu wie folgt: <sup>1</sup> In Bau- und Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.  <sup>2</sup> Das kantonale Recht kann: a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können. b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.  <sup>3</sup> Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.  <sup>4</sup> Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.	V
<b>Art. 34 Abs. 6</b> Strassenseitig haben Hauptgebäude mind. mit 6.50 m in Erscheinung zu treten, auch wenn dadurch Höhenmasse überschritten werden. Bei nicht an eine öffentliche Strasse grenzenden Liegenschaften haben Hauptgebäude talseitig mind. mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu	<b>Art. 36 Abs. 6</b> Strassenseitig haben Hauptgebäude mind. mit einer Fassadenhöhe von 6.50 m in Erscheinung zu treten, auch wenn dadurch Höhenmasse überschritten werden. Bei nicht an eine öffentliche Strasse grenzenden Liegenschaften haben Hauptgebäude talseitig mind. mit 2	E

treten.	Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.	
---------	--	--

<b>Art. 34 Abs. 8</b> Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite und 2/3 der Tiefe mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken. Unten haben sie ein durchgehendes Dachband aufzuweisen.	<b>Art. 36 Abs. 8</b> Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite <b>und Tiefe</b> mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken. Unten haben sie ein durchgehendes Dachband aufzuweisen.	<b>V</b>
<b>Art. 34 Abs. 9</b> Einzelne Dachflächenfenster haben bis zu einer Grösse von 1.00 m <sup>2</sup> Glaslichtmass können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht massgebend beeinträchtigt wird.	<b>Art. 36 Abs. 9</b> Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von <b>1.10 m<sup>2</sup> Blendrahmen Aussenmass</b> können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht massgebend beeinträchtigt wird.	<b>V</b>
<b>Art. 42 Lager- und Entsorgungsplatzzone LEP</b> 1 Die Lager- und Entsorgungsplatzzone dient der Lagerung von kleinen unverschmutzten Aushubmengen sowie der Sammlung und Zwischenlagerung von Entsorgungsgütern. Es sind nur Bauten und Anlagen möglich die für diesen Zweck notwendig sind. 2 Das Gelände darf nicht frei zugänglich sein. Der Betrieb ist in einem Reglement, welches sich auf die übergeordneten Gesetze abstützt, zu regeln.	<b>Art. 42 Entsorgungsplatzzone EP</b> 1 Die <b>Entsorgungsplatzzone dient der Sammlung und Zwischenlagerung von Entsorgungsgütern.</b> Es sind nur Bauten und Anlagen möglich die für diesen Zweck notwendig sind. 2 Das Gelände darf nicht frei zugänglich sein. Der Betrieb ist in einem Reglement, welches sich auf die übergeordneten Gesetze abstützt, zu regeln.	<b>V</b>
<b>Art. 47 Abs. 2</b> Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten. Sie haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung besonders gut einzuordnen.	<b>gestrichen</b> (gleicher Wortlaut in Art. 36 Abs. 4	<b>E</b>
<b>Art. 49</b> Erhaltenswerte Bauten EB, Inventar	Art. 51 <b>Wertvolle Bauten nach NHG</b> Im ganzen Artikel musste eine Umformulierung von „erhaltenswerte Bauten“ nach „wertvolle Bauten nach NHG“ vorgenommen werden.	<b>V</b>

### Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung:

#### Artikel der Bau- und Nutzungsordnung

#### Kommentar/Begründung

<b>Art. 12 Definitionen und Messweisen</b> Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zum Baugesetz und zur Verordnung zum Baugesetz beschrieben und definiert. Zur erleichterten Zugänglichkeit sind diese inkl. weiteren Hinweisen und Definitionen im Anhang zusammengestellt.	<i>Die Baubegriffe und Messweisen sind neu im Baugesetz und in der Verordnung zum Baugesetz geregelt.</i>
---	---

<p><b>Art. 23 Ausnützungsziffern und Nutzungstransfer</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die zulässige Ausnützung von Grundstücken ist in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt und im Anhang 4 zusammengestellt.</li> <li>2 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.</li> <li>3 Die anrechenbare Grundstücksfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Art. 20, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10.00 m<sup>2</sup> vergrössert werden.</li> <li>4 Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf angrenzenden Parzellen eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.</li> </ol>	<p><i>Der Gemeinderat hält am Nutzungstransfer fest.</i></p> <p><i>Der Nutzungstransfer hat keinen Einfluss auf die maximal zulässigen Baumasse (Höhe, Länge, Dachformen, etc.) gemäss Artikel 35 des vorliegenden Entwurfs. Der Nutzungstransfer hat somit keine Auswirkungen auf die Gebäudegrösse sondern nur auf die Gebäudeausnutzung.</i></p>
<p><b>Art. 28 Dachformen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Als Dachform ist nur das Sattel-, Walm- oder Zeltdach gestattet. Die Dachseiten haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Im Rahmen von Quartierplänen kann von der Bestimmung der gleichen Dachneigung auf beiden Dachseiten abgewichen werden.</li> <li>2 Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsvorschriften definiert.</li> <li>3 Der Gemeinderat kann Flach- oder Pultdachbauten bewilligen, sofern es sich um Ökonomiegebäude, An- und Kleinbauten handelt und wenn kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.</li> <li>4 Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 12° werden den Flachdächern gleichgestellt.</li> </ol>	<p><b>Absatz 1 enthält eine abschliessende Aufzählung der zulässigen Dachformen.</b></p> <p><i>Vorher waren durch den Zusatz „in der Regel“ auch andere Dachformen möglich.</i></p> <p><i>Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll, wenn für Ökonomiegebäude sowie An- und Kleinbauten Pult- oder Flachdächer möglich sind. Insbesondere auch aus Kostengründen zu Gunsten der Bauherren</i></p> <p><u><i>Die abschliessende Aufzählung in Art. 1 führt dazu, dass auch im Rahmen von Quartierplänen keine Flach-, Pult- oder Tonnendächer, etc. erlaubt sind.</i></u></p>
<p><b>Art. 29 Dachaufbauten (Skizze im Anhang 4)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Pro Dachseite ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Der Scheitel der Aufbaute muss mindestens 0.60 m unterhalb des Firstes liegen. Die Aufbauten dürfen zusammen nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. In der Dorfkernzone gelten teilweise andere Massvorschriften (Art. 36).</li> <li>2 Auf der jeweiligen Dachfläche haben alle Dachaufbauten die gleiche Dachneigung aufzuweisen.</li> <li>3 Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Ausnahmen können bei Schleppdachgauben bewilligt werden, wenn aus technischen Gründen die Dachneigung 20° unterschreitet, sowie bei Giebellukarnen. In diesen Fällen kann die Bedachung in Blech ausgeführt werden</li> <li>4 Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der minimale seitliche Abstand ab Dachkante beträgt 1.00 m.</li> </ol>	<p><i>Damit gegenüber den heutigen Bestimmungen verbesserte Bedingungen entstehen, soll auf die Beschränkung einer einzelnen Aufbaute auf 1/4 der Dachlänge verzichtet werden. Neu soll die maximale Gesamtlänge der Dachaufbauten 2/3 der Dachlänge (bisher 1/3) betragen.</i></p>

<p><b>Art. 31 Dachflächenfenster</b></p> <p>1 Pro Dachseite sind 5 % der entsprechenden Dachfläche als Dachflächenfenster erlaubt.</p> <p>2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 1.40 m<sup>2</sup> Glaslichtmass erlaubt. In Kombination mit Dachaufbauten oder Dacheinschnitten sind Dachflächenfenster nur mit Glaslichtmass 1.10 m<sup>2</sup> erlaubt. In der Dorfkerzone gelten teilweise andere Massvorschriften (Art. 36).</p> <p>3 Die Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>	<p><i>Mit der %-Regelung wird eine Vergrösserung der möglichen Dachfenster-Fläche erreicht.</i></p>
<p><b>Art. 31 Dachvorsprünge</b></p> <p>Alle Dächer haben trauf- und giebelseitig einen Dachvorsprung aufzuweisen. Die Dachvorsprünge müssen mindestens 0.30 m, aus der Waagrechten gemessen, betragen.</p>	<p><i>Zur Gleichbehandlung aller Liegenschaften haben neu auch Oekonomiebauten Dachvorsprünge aufzuweisen</i></p>
<p><b>Art. 35 Masstabelle</b></p> <p>Max. Gesamthöhe von bei Flachdachbauten</p>	<p><i>Das Mass der Gesamthöhe bei Flachdachbauten wird nicht mehr aufgeführt – die Gesamthöhe entspricht bei Flachdachbauten der Fassadenhöhe.</i></p>
<p><b>Art. 36 (Dorfkerzone K)</b></p> <p><b>Abs. 6</b></p> <p>Strassenseitig haben Hauptgebäude mind. mit einer Fassadenhöhe von 6.50 m in Erscheinung zu treten, auch wenn dadurch Höhenmasse überschritten werden. Bei nicht an eine öffentliche Strasse grenzenden Liegenschaften haben Hauptgebäude talseitig mind. mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</p> <p><b>Abs. 9</b></p> <p>Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 1.10 m<sup>2</sup> Blendrahmen Aussenmass können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht massgebend beeinträchtigt wird</p>	<p><i>Mit der Bestimmung in Absatz 6 betreffend Minimalhöhe soll erreicht werden, dass der bauliche Charakter der Dorfkerzone erhalten werden kann.</i></p> <p><i>Die Grösse der Dachflächenfenster in der Dorfkerzone wurde von den kantonalen Instanzen im Vorprüfungsbericht verbindlich so verlangt.</i></p> <p><i>Damit Norm-Fenster verwendet werden können, hat der Gemeinderat beschlossen, entgegen der Vorgabe der kantonalen Instanzen das Mass auf 1.10 m<sup>2</sup> festzusetzen (gefordert wären 1.00 m<sup>2</sup>)</i></p>
<p><b>Art. 44 Entsorgungsplatzzone EP</b></p> <p>1 Die Entsorgungsplatzzone dient der Sammlung und Zwischenlagerung von Entsorgungsgütern. Es sind nur Bauten und Anlagen möglich die für diesen Zweck notwendig sind.</p> <p>2 Das Gelände darf nicht frei zugänglich sein. Der Betrieb ist in einem Reglement, welches sich auf die übergeordneten Gesetze abstützt, zu regeln.</p>	<p><i>Diese neue Bestimmung steht in Zusammenhang mit der Schaffung einer Entsorgungsplatzzone gemäss Traktandum 2b dieser Versammlung. Gemäss Vorprüfungsbericht des kantonalen Labors darf die Zone jedoch nur mit Entsorgungsplatzzone betitelt werden, da keine Lagerungen erfolgen dürfen.</i></p>



<p><b>Art. 49 überlagernde Ortsbildschutzzone OS</b></p> <p>1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfkernzone gelten als überlagernde Ortsbildschutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG).</p> <p>2 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.</p> <p>3 Ausschlaggebend für die der überlagernden Ortsbildschutzzone unterstellten Bauten ist der im Zonenplan 1:1000 festgehaltene Perimeter. Alle im Perimeter liegenden Bauten sind relevant.</p> <p>4 Ausschlaggebend für die der überlagernden Ortsbildschutzzone unterstellten Strassenräume und Grünflächen ist der im Zonenplan 1:1000 festgehaltene Perimeter. Alle im Perimeter Strassenräume und Grünflächen sind relevant.</p> <p>5 Sämtliche baulichen Massnahmen an Bauten und ihrer Umgebung, welche über den reinen Unterhalt hinausgehen, bedürfen der behördlichen Bewilligung.</p>	<p><i>Die ausführlichen Bestimmungen zur überlagernden Ortsbildschutzzone ermöglichen den Verzicht auf die Erstellung eines Inventars von Objekten mit Volumenschutz.</i></p> <p><i>Die Grösse der überlagernden Ortsbildschutzzone basiert auf den Ergebnissen des Workshops vom 19. Januar 2013.</i></p> <p><i>Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes hält zum Entwurf von Art. 47 der Bau- und Nutzungsordnung folgendes fest:</i></p> <p><i>„Er enthält nun neu die wesentlichen Bestimmungen zu diesem Bereich. Im Zonenplan sind die entsprechenden Flächen formell ausgeschieden. Diese Kombination von Vorschriften und Plan entspricht nun Sinn und Geist von Art. 7 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH). Danach sind als Schutzzonen „in der Regel mehrere Grundstücke umfassende, bauliche oder natürliche Gesamterscheinungen auszuscheiden, deren Schutzwürdigkeit sich weniger aus dem Wert ihrer Bestandteile an sich, als besonders aus deren Zusammenwirken zu einem charakteristischen Ganzen ergibt. Damit erübrigen sich nun für Einzelobjekte innerhalb dieser Zone spezielle Schutzverfügungen nach Art. 8a NHG-SH.“</i></p>
---	--

**Antrag:** Die Gemeindeversammlung wolle die Bau- und Nutzungsordnung mit Anhängen 1 – 6 und 8 genehmigen.

**Traktandum 2b) Zonenplan 1:5000 betreffend Entsorgungsplatzzone und überlagernde Landschaftsschutzzone „uf em Reiat“**

Die Gemeindeversammlung hat am 07. November 2011 den Zonenplan 1:5000 genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde beim Regierungsrat ein Rekurs eingereicht mit dem Begehren, dass der bisherige Umschlagplatz „Schuttloch“ weiterhin im gleichen Mass benutzt werden kann.

In dem am 7. November 2011 genehmigten Zonenplan ist das Gebiet „Schuttloch“ der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Rekurrent befürchtete, dass damit die Nutzung des bisherigen Entsorgungsplatzes nicht mehr gewährleistet wäre – insbesondere dann, wenn das Neubaugebiet „Langärgete“ fertig überbaut ist.

Der Gemeinderat teilt die Ansicht des Rekurrenten, wonach die Zuordnung des Grüngutsammelplatzes, d.h. des Zwischenlagerplatzes, in eine separate Zone zu erfolgen hat.

Der Gemeinderat hat am 28. März 2012 beschlossen, vorläufig auf die Durchführung des Genehmigungsverfahrens für den am 7. November 2011 bewilligten Zonenplan 1:5000 zu verzichten. Gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2011 deckt sich dies mit den Wünschen und Bedürfnissen des Soveräns.

Der Zonenplan 1:5000 wurde im Bereich der bisherigen Deponiezone überarbeitet und liegt nun vor. Zudem wurden für die neu geschaffene Lager- und Entsorgungsplatzzone in der Bau- und Nutzungsordnung entsprechende Vorschriften aufgenommen.

#### **Art. 44 Entsorgungsplatzzone EP**

- 1 Die Entsorgungsplatzzone dient der Sammlung und Zwischenlagerung von Entsorgungsgütern. Es sind nur Bauten und Anlagen möglich die für diesen Zweck notwendig sind.
- 2 Das Gelände darf nicht frei zugänglich sein. Der Betrieb ist in einem Reglement, welches sich auf die übergeordneten Gesetze abstützt, zu regeln.

Ein entsprechendes Reglement gemäss Art. 42 Bau- und Nutzungsordnung wird nach der Genehmigung des Zonenplans durch den Regierungsrat vom Gemeinderat ausgearbeitet. Für den Betrieb des Entsorgungsplatzes ist im Anschluss an das Genehmigungsverfahren ein ordentliches Baugesuch einzureichen.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde vom kant. Planungs- und Naturschutzamt festgestellt, dass die überlagernde Landschaftsschutzzone „uf em Reiat“ fehlt. Diese überlagernde Zone muss analog dem aktuell gültigen Zonenplan (und gemäss kantonalem Richtplan) wieder in den Zonenplan 1:5000 aufgenommen werden. Die Gebäude des „Ferienheims“ werden grossflächig von der Überlagerung ausgenommen.

Seit Beginn der Nutzungsplanungsrevision in Büttenhardt wurde das kantonale Datenmodell laufend geändert und angepasst. Gegenüber dem am 07. November 2011 genehmigten Plan wurde deshalb die Planlegende aktualisiert.

**Anträge:** Die Gemeindeversammlung wolle die Änderung des Zonenplans 1:5000 bezüglich der Entsorgungsplatzzone im Gebiet „Schuttloch“ genehmigen.

Die Gemeindeversammlung wolle die Änderung des Zonenplans 1:500 betreffend die überlagernde Landschaftsschutzzone „uf em Reiat“ sowie die aktualisierte Planlegende genehmigen.

#### **Traktandum 2c) Inventar wertvoller Bauten nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG); Teil von Anhang 7 der Bau- und Nutzungsordnung**

Das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) vom 12. Februar 1968 hält in Art. 6 Abs. 1 folgendes fest:

*„Die Gemeinden erstellen und führen ein Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte.“*

Im Rahmen von Nutzungsplanungsrevisionen verlangt der Regierungsrat von den Gemeinden zwingend die Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgabe. Im Kanton Schaffhausen verfügen inzwischen 15 Gemeinden über ein genehmigtes Inventar.

Die Gemeinde Büttenhardt verfügte über ein so genanntes Baukurzinventar, welches 1996 im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege erstellt wurde. Es wurde 2010 durch das Büro Götz, Schaffhausen, ergänzt mit einer kurzen Würdigung. Dieses Inventar wurde von der Denkmalpflege zurückgewiesen mit dem Hinweis, dass es den Anforderungen an ein Inventar nicht genüge.

Der Gemeinderat war nicht bereit, weitere Kosten für die Gebäudeinventarisierung zu übernehmen. Deshalb hat das kantonale Amt für Denkmalpflege das Büro Vestigia GmbH, Zürich, mit der Erstellung des Hinweisinventares beauftragt. Die Bevölkerung wurde anlässlich einer Info-Veranstaltung über das geplante Vorgehen und die Arbeitsweise des Büros Vestigia informiert. Das Hinweisinventar umfasst rund 100 Gebäude, welche aufgrund von Aussenbesichtigungen und Rechercharbeiten im Staatsarchiv und im Bauarchiv der Gemeinde beurteilt wurden.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, die Bevölkerung umfassend in die Festsetzung des Inventars wertvoller Bauten nach NHG einzubeziehen. Im September 2012 fand in diesem Rahmen eine siedlungshistorische Führung mit der Bevölkerung statt. Im Herbst 2012 wurden die Ergebnisse der ersten Recherchen mittels Innenbesichtigungen bei 30 Gebäuden verifiziert.

Das Büro Vestigia unterbreitete dem Gemeinderat im Anschluss daran einen Vorschlag über wertvollen Bauten und über jene Gebäude, welche mit einem Volumenschutz belegt werden sollten. Die betroffenen Liegenschaftseigentümer wurden laufend über die Ergebnisse informiert.

Das vorliegende Inventar wertvoller Bauten nach NHG umfasst 15 Objekte, die für das Büttenhardter Ortsbild als wesentlich erachtet wurden. Die Aufnahme in das Inventar bedeutet, dass diese Schutzobjekte grundsätzlich nicht abgebrochen werden dürfen. Bauliche Massnahmen sind im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung nach wie vor möglich. Die bisherige und zukünftige Nutzung bleibt gewährleistet. Bei baulichen Veränderungen an Schutzobjekten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, resp. bereits bei der Planung, die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Zuständig für die Erteilung der Baubewilligung bleibt (vorbehältlich von Art. 57 BauG) der Gemeinderat.

Folgende Liegenschaften sind für das Inventar der kommunalen Schutzobjekte vorgesehen:

Braatistrasse 1	Braatistrasse 2/4	Dorfstrasse 5
Dorfstrasse 7	Dorfstrasse 9	Dorfstrasse 11
Dorfstrasse 13	Dorfstrasse 18	Dorfstrasse 30
Dorfstrasse 34	Oberdorf 8/10	Verenahof 101
Verenahof 102	Wilerstrasse 1	Wilerstrasse 2

Im Rahmen des Einwendeverfahrens haben verschiedene betroffene Liegenschaftseigentümer verlangt, dass ihre Liegenschaften nicht in das Inventar wertvoller Bauten nach NHG aufgenommen werden sollen.

**Antrag:** Die Gemeindeversammlung wolle das Inventar der wertvollen Bauten nach NHG, als Teil von Anhang 7 der Bau- und Nutzungsordnung gemäss vorstehender Liste genehmigen.

#### **Traktandum 2d) Zonenplan 1:1000 betreffend überlagernde Ortsbildschutzzone und Änderungen Strassenzone im Gebiet „Reibäckerli“**

Im Rahmen des Workshops vom 19. Januar 2013 wurde die Grösse der überlagernden Ortsbildschutzzone erarbeitet. Eine Mehrheit der Teilnehmenden war der Ansicht, dass die überlagernde Ortsbildschutzzone nahezu der gesamten Dorfkernzone entsprechen sollte. Dies hat zur Folge, dass auf Objekte mit Volumenschutz verzichtet werden kann.

Die überlagernde Ortsbildschutzzone wurde so angelegt, dass alle Liegenschaften, welche im Inventar wertvoller Bauten nach NHG enthalten sind, in dieser Zone liegen. Dies hat zur Folge, dass auf Einzelschutzverfügungen mit Grundbucheinträgen verzichtet werden könnte.

Für die überlagernde Ortsbildschutzzone wurden spezielle Bedingungen in die Bauordnung aufgenommen. Alle Bauprojekte, welche in der überlagernden Ortsbildschutzzone realisiert werden sollen, müssen der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme eingereicht werden. Die Erfahrung bei bisherigen Baugesuchen hat gezeigt, dass die kantonale Denkmalpflege die Gesuche speditiv bearbeitet und bei neueren Gebäuden, resp. bei kleineren baulichen Massnahmen, rasch und unbürokratisch handelt.

Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes hält zum Entwurf von Art. 47 der Bau- und Nutzungsordnung und damit auch zur Ortsbildschutzzone Folgendes fest:

*„Er enthält nun neu die wesentlichen Bestimmungen zu diesem Bereich. Im Zonenplan sind die entsprechenden Flächen formell ausgeschieden.*

*Diese Kombination von Vorschriften und Plan entspricht nun Sinn und Geist von Art. 7 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH). Danach sind als Schutzzonen „in der Regel mehrere Grundstücke umfassende, bauliche oder natürliche Gesamterscheinungen auszuscheiden, deren Schutzwürdigkeit sich weniger aus dem Wert ihrer Bestandteile an sich, als besonders aus deren Zusammenwirken zu einem charakteristischen Ganzen ergibt.*

*Damit erübrigen sich nun für Einzelobjekte innerhalb dieser Zone spezielle Schutzverfügungen nach Art. 8a NHG-SH.“*

Bei der Überarbeitung des Zonenplanes 1:1000 wurde festgestellt, dass die Strassenparzellen GB Nrn. 3068 Fussweg „Chäsiwegli“, GB 3072 Zufahrt zur Liegenschaft Sandri sowie GB 3033 Zufahrt zu den Liegenschaften Bergauer/Gusset/Ehrat bisher der Bauzone zugeteilt waren. Korrekt ist, wenn diese Parzellen als Strassenzone ausgeschieden werden. Der Zonenplan 1:1000 muss deshalb in diesem Bereich geändert werden.

Seit Beginn der Nutzungsplanungsrevision in Büttenhardt wurde das kantonale Datenmodell laufend geändert und angepasst. Gegenüber dem am 07. November 2011 genehmigten Plan wurde deshalb die Planlegende aktualisiert.

**Anträge:** Die Gemeindeversammlung wolle den Zonenplan 1:1000 betreffend die überlagernde Ortsbildschutzzone genehmigen.

Die Gemeindeversammlung wolle die Zuteilung der GB Nrn. 3068, 3072 und 3033 zur Strassenzone sowie die aktualisierte Planlegende genehmigen.

**Freundliche Grüsse  
Gemeinderat Büttenhardt**