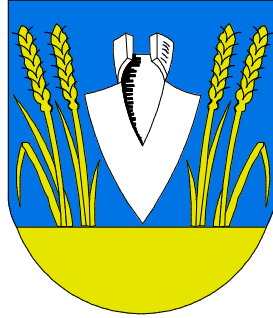


KANTON  
SCHAFFHAUSEN



GEMEINDE  
BÜTTENHARDT

# ORTSPLANUNGSREVISION 2013

## BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Beschlossen durch die Gemeindeversammlungen am 7. November 2011 und 14. Mai 2013

Öffentliche Auflagen vom 11. November 2011 bis 1. Dezember 2011 und  
31. Mai 2013 bis 20. Juni 2013

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

sig. Silvia Sigg

Die Schreiberin

sig. Maja Werner

Genehmigt durch den Regierungsrat am 05. November 2013

sig. Dr. Stefan Bilger





# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
Art. 1 Zweck.....	5
Art. 2 Rechtsquellen .....	5
Art. 3 Geltungsbereich .....	5
Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren.....	5
Art. 5 Zuständige Behörde .....	5
Art. 6 Rechtsschutz.....	5
Art. 7 Baukontrollen .....	5
Art. 8 Gebührenpflicht.....	6
<b>II. Planungsinstrumente</b> .....	<b>6</b>
Art. 9 Kommunale Planung .....	6
Art. 10 Zonenplan .....	6
Art. 11 Quartierpläne.....	6
<b>III. Allgemeine Bauvorschriften</b> .....	<b>7</b>
Art. 12 Definitionen und Messweisen .....	7
Art. 13 Grenzabstand (Skizze im Anhang 2) .....	7
Art. 14 Mehrlängenzuschlag (Skizze im Anhang 2) .....	7
Art. 15 Gebäudeabstand (Skizze im Anhang 2) .....	7
Art. 16 Ausführung der Bauten und Anlagen.....	7
Art. 17 Einpassungsgebot und Unterhalt.....	7
Art. 18 Solaranlagen (Hinweis im Anhang 4).....	7
Art. 19 Aussenantennen .....	8
Art. 20 Parkplätze .....	8
Art. 21 Aus- und Einfahrten (Skizze im Anhang 5) .....	8
Art. 22 Zäune, Mauern und Pflanzen .....	8
Art. 23 Ausnützungsziffern und Nutzungstransfer .....	8
Art. 24 Altrechtliche Bauten.....	8
Art. 25 Baumbestand und Bepflanzungen.....	9
Art. 26 Erschliessung und Beiträge .....	9
<b>IV Gestaltung und Einfügung</b> .....	<b>9</b>
Art. 27 Farbgebung und Materialwahl .....	9
Art. 28 Dachformen.....	9
Art. 29 Dachaufbauten (Skizze im Anhang 4) .....	9
Art. 30 Dacheinschnitte (Skizze im Anhang 4) .....	10
Art. 31 Dachflächenfenster .....	10
Art. 32 Dachvorsprünge .....	10
Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile .....	10
<b>V. Zonen- und Nutzungsvorschriften</b> .....	<b>10</b>
Art. 34 Die Zonen.....	10
Art. 35 Nutzungsvorschriften.....	11
Art. 36 Dorfkernzone K .....	12
Art. 37 Wohnzone W1 .....	12
Art. 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA.....	13
Art. 39 Strassenzone Str.....	13
Art. 40 Allgemeine Landwirtschaftszone LW .....	13
Art. 41 Materialabbauzone MA.....	13
Art. 42 Strassenareal StrA .....	13
Art. 43 Naturschutzzone kommunal Nk / übergeordnet Nü .....	13
Art. 44 Entsorgungsplatzzone EP .....	13
Art. 45 Gewässer G .....	13

Art. 46 Wald W.....	14
Art. 47 Landschaftsschutzzone LS.....	14
Art. 48 Überlagernde Naturschutzzone kommunal UNk / übergeordnet UNü .....	14
Art. 49 Archäologische Schutzzone AS.....	14
Art. 50 Schutzobjekte SO (Anhang 7) .....	15
Art. 51 Hecke Feldgehölz HFg .....	15
<b>VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen.....</b>	<b>15</b>
Art. 52 Vollzug .....	15

## **Anhänge**

- Anhang 1 Baubegriffe und Messweisen
- Anhang 2 Überbauungsvorschriften
- Anhang 3 Bewilligungspflicht gemäss Baugesetz (BauG)
- Anhang 4 Solaranlagen, Ausnützungsziffer, Dachaufbauten / Dacheinschnitte
- Anhang 5 Aus- und Einfahrten
- Anhang 6 Bestimmungen Einführungsgesetz zum ZGB
- Anhang 7 Liste Schutzobjekte
- Anhang 8 Bestandesliste der Hochstammbäume per Ende 2011

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

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Zweck**

Die Bau- und Nutzungsordnung bezweckt insbesondere

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

### **Art. 2 Rechtsquellen**

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

### **Art. 3 Geltungsbereich**

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

### **Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren**

- 1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Die durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Büttenhardt erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften sind auch bei nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben einzuhalten.

### **Art. 5 Zuständige Behörde**

- 1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat.
- 2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- 3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.
- 4 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz bewilligt werden können.
- 5 Ausnahmewilligungen richten sich nach dem kantonalen Baugesetz.

### **Art. 6 Rechtsschutz**

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

### **Art. 7 Baukontrollen**

- 1 Das Baureferat ist zuständig für die Baukontrollen.

- 2 Die Bauherrschaft hat dem Baureferat sowie der RWV (Reiat Wasserversorgung Lohn Stetten Büttenhardt) rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden (Schnurgerüst, Festlegung der Höhenlage, Anschluss von Kanalisations-, Wasser- und Werkleitungen, Fertigstellung Rohbau, Brandschutzkontrollen, Bauvollendung). Die entsprechenden Meldekarten liegen der Baubewilligung bei.
- 3 Spätestens 3 Monate nach Bauvollendung ist dem Gemeinderat ein Plansatz des ausgeführten Bauwerks inklusive Werkleitungspläne (Kanalisation, Wasser, EW, Kabel-TV, Telefon, etc.) einzureichen.

### **Art. 8 Gebührenpflicht**

- 1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der Beitrags- und Gebührenverordnung der Gemeinde Büttenhardt.
- 2 Der Gemeinderat kann Fachleute beziehen sofern die fachliche Kompetenz des Gemeinderates nicht ausreicht. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.
- 3 Bei Unterlassung der Meldepflicht von Bauabschnitten kann der Gemeinderat die Nachprüfungen, falls erforderlich inkl. Freilegen von Bauteilen, anordnen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft inkl. allfälliger Ersatzvornahme.

## **II. Planungsinstrumente**

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

- 1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt der Gemeinderat den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
- 2 Bei Bedarf erlässt er Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

### **Art. 10 Zonenplan**

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.
- 2 Den Bauzonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes.
- 3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.
- 4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald, Gewässer und Hecken.
- 5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- 6 Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.

### **Art. 11 Quartierpläne**

- 1 Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.
- 2 Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.
- 3 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften für optimalere Nutzung über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnützung des Baugrundstücks sind in Art. 23 und Art. 35 der Bau- und Nutzungsordnung beschrieben. Diese Abweichungen werden nur im Falle von besonders guten architektonischen Vorgaben gewährt. Es können auch Höhenbeschränkungen vorgesehen werden. Ein Gestaltungsplan ist im Rahmen des Quartierplanes mitzuliefern.
- 4 Besondere Gestaltungsvorschriften erlässt der Gemeinderat in Form eines Quartierplans.
- 5 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, werden vom Gemeinderat erlassen und unterliegen den gleichen Verfahrensvorschriften wie öffentliche Quartierpläne.

### **III. Allgemeine Bauvorschriften**

#### **Art. 12 Definitionen und Messweisen**

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.

#### **Art. 13 Grenzabstand (Skizze im Anhang 2)**

- 1 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 2 Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade bzw. auf der Hauptwohnseite einzuhalten, sofern keine Baulinie vorhanden ist.
- 3 Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

#### **Art. 14 Mehrlängenzuschlag (Skizze im Anhang 2)**

- 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 rechtwinklig zu den beiden Längsfassaden zur Anwendung. Gegenüber öffentlichem Grund kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

#### **Art. 15 Gebäudeabstand (Skizze im Anhang 2)**

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

#### **Art. 16 Ausführung der Bauten und Anlagen**

Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können von der Bewilligungsbehörde in Ergänzung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden, insbesondere diejenigen von Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Vereinigung der kantonalen Feuerversicherungen (VKF), Schweizerische Vereinigung für Gas- und Wasserfachleute (SVGW).

#### **Art. 17 Einpassungsgebot und Unterhalt**

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden, noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 3 Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen. In dringenden Fällen ist der Gemeinderat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.

#### **Art. 18 Solaranlagen (Hinweis im Anhang 4)**

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.

### **Art. 19 Aussenantennen**

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

### **Art. 20 Parkplätze**

- 1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.
- 2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen: wobei ein Platz vor der Garage nicht mitgezählt wird:
  - a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
  - b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
  - c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind 10% der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

### **Art. 21 Aus- und Einfahrten (Skizze im Anhang 5)**

- 1 Neben den baugesetzlichen Bestimmungen gelten zur Erreichung von guten Sichtverhältnissen auch die Bestimmungen gemäss Strassengesetz und Verordnung zum Strassengesetz.
- 2 Bei mehreren Garagen oder Abstellplätzen kann der Gemeinderat besondere Anordnungen zur Einmündung in die Strasse verlangen.

### **Art. 22 Zäune, Mauern und Pflanzen**

- 1 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (Bestimmungen im Anhang 6).
- 2 Neben den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung gilt gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich: Es sind generell keine Stacheldrahtzäune erlaubt. Mauern und Einzäunungen von über 1.00 m Höhe haben einen Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 0.30 m und Pflanzen von mind. 0.60 m einzuhalten.

### **Art. 23 Ausnützungsziffern und Nutzungstransfer**

- 1 Die zulässige Ausnützung von Grundstücken ist in den einzelnen Zonenvorschriften geregelt und im Anhang 4 zusammengestellt.
- 2 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 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.
- 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.

### **Art. 24 Altrechtliche Bauten**

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



### **Art. 25 Baumbestand und Bepflanzungen**

- 1 Im Siedlungsgebiet und in der offenen Flur ist der Baumbestand zu erhalten. Abgehende oder gefällte Bäume sind nach Möglichkeit an geeigneter Stelle zu ersetzen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben ist die Ersatz-Bepflanzung im Umgebungsplan resp. Bepflanzungsplan zu definieren. Eine Bestandesliste der Hochstammbäume ist im Anhang 8 beigefügt.
- 2 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen über 10.00 m Wuchshöhe sind einheimische, vorzugsweise standortgerechte Arten zu wählen.
- 3 Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

### **Art. 26 Erschliessung und Beiträge**

- 1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der Beitrags- und Gebührenverordnung der Gemeinde Büttenhardt geregelt.
- 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

## **IV Gestaltung und Einfügung**

### **Art. 27 Farbgebung und Materialwahl**

- 1 Die Dächer sind mit rotbraunen bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen, glanzlosen Ton- oder Betonziegeln oder kleinformatigem Dachschiefer einzudecken.
- 2 An- und Kleinbauten mit bis zu 8.00 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie bestehende Ökonomiegebäude können mit rotbraunen bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen, gewellten Faserzementplatten oder mit nicht glänzendem Blech eingedeckt werden. Bei Blechdächern sind die akustischen Emissionen gegenüber den Nachbarn zu berücksichtigen. Glasbedachungen sind nur bei Wintergärten gestattet.
- 3 Die Fassade ist in einem Farbton zu halten, der in Bezug auf die Nachbarbauten harmonisch wirkt.
- 4 Vor Ausführung der Arbeiten an Bauteilen, die nach aussen in Erscheinung treten, sind dem Gemeinderat (Baureferat) Material- und Farbmuster vorzulegen.

### **Art. 28 Dachformen**

- 1 Als Dachform ist nur das Sattel-, Walm- oder Zeldach gestattet. Die Dachseiten haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen. Im Rahmen von Quartierplänen kann von der Bestimmung der gleichen Dachneigung auf beiden Dachseiten abgewichen werden.
- 2 Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsvorschriften definiert.
- 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.
- 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.

### **Art. 29 Dachaufbauten (Skizze im Anhang 4)**

- 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).
- 2 Auf der jeweiligen Dachfläche haben alle Dachaufbauten die gleiche Dachneigung aufzuweisen.
- 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.

- 4 Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der minimale seitliche Abstand ab Dachkante beträgt 1.00 m.

#### **Art. 30 Dacheinschnitte (Skizze im Anhang 4)**

Der Dacheinschnitt muss mindestens 1.50 m unterhalb des Firstes liegen und darf maximal 1/4 der Dachlänge betragen. Er darf auf derselben Dachseite nicht mit Dachaufbauten kombiniert werden. Der minimale seitliche Abstand ab Dachkante beträgt 1.00 m.

#### **Art. 31 Dachflächenfenster**

- 1 Pro Dachseite sind 5 % der entsprechenden Dachfläche als Dachflächenfenster erlaubt.
- 2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von 1.90 m<sup>2</sup> Blendrahmen Aussenmass erlaubt. In Kombination mit Dachaufbauten oder Dacheinschnitten sind Dachflächenfenster nur mit Blendrahmen Aussenmass 1.50 m<sup>2</sup> erlaubt. In der Dorfkernzone gelten teilweise andere Massvorschriften (Art. 36).
- 3 Die Dachflächenfenster sind so anzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

#### **Art. 32 Dachvorsprünge**

Alle Dächer haben trauf- und giebelseitig einen Dachvorsprung aufzuweisen. Die Dachvorsprünge müssen mindestens 0.30 m, aus der Waagrechten gemessen, betragen.

#### **Art. 33 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile von Gebäuden mit dem minimalen Grenzabstand oder die an die Baulinie gestellt werden, ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Gegenüber Verkehrsanlagen sind weiter die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes einzuhalten.

## **V. Zonen- und Nutzungsvorschriften**

### **Art. 34 Die Zonen**

#### **1. Grundnutzungszonen des Baugebietes**

- a) K Dorfkerzone
- b) W1 Wohnzone 1
- c) ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- d) Str Strassenzone

#### **2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes**

- a) LW allgemeine Landwirtschaftszone
- b) MA Materialabbauzone
- c) StrA Strassenareal
- d) Nk Naturschutzzone kommunal
- e) Nü Naturschutzzone übergeordnet
- f) EP Entsorgungsplatzzone
- g) G Gewässer
- h) W Wald

#### **3. Überlagernde Zonen**

- a) LS Landschaftsschutzzone
- b) UNk Überlagernde Naturschutzzone kommunal
- c) Unü Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet
- d) AS Archäologische Schutzzone

#### 4. Objektbezogene Festlegungen

- a) WB Wertvolle Bauten  
b) SO Schutzobjekte

#### 5. Orientierungsinhalte

- a) HFg Hecke Feldgehölz

#### Art. 35 Nutzungsvorschriften

- 1 Die in der nachfolgenden Übersicht enthaltenen Werte bezüglich Nutzungsmasse und Empfindlichkeitsstufe gelten, soweit in den Vorschriften für die einzelnen Zonen nicht abweichende Masse zugelassen werden. Mögliche Abweichungen innerhalb Quartierplan sind mit ③ festgelegt.

Zonen/Bauten:	K	W1	ZöBA	LW	An-/Kleinbauten	Wintergärten
Ausnützungsziffer	-	0.4 ①	-	-		-
kleiner Grenzabstand	4.00 m	5.00 m	4.00 m	4.00 m	2.50 m ②	2.50 m ②
grosser Grenzabstand	4.00 m	7.00 m	4.00 m	4.00 m	2.50 m ②	2.50 m ②
Max. Gebäudelänge	-	22.00 m	-	70.00 m		
Max. traufseitige Fassadenhöhe	8.00 m ⑤⑥	5.50 m ③⑥	8.00 m ⑥	8.00 m ⑥	3.50 m	
Max. Gesamthöhe	12.50 m ⑦	9.50 m ③⑦	12.50 m ⑦	12.50 m ⑦	5.00 m	
Max. Gesamthöhe bei Bauten mit Pultdächern	9.00 m	7.50 m ③	9.00 m	10.00 m		
Dachneigung	④	20° - 35°	25° - 40°	20° - 35°	-	-
Mehrlängenzuschlag Art. 14	ja	ja	-	-		
Gebäudeabstand Art. 15	Abstand = Summe Grenzabstände					
Empfindlichkeitsstufe	III	II	II	III		

- 2
- ① Mit Quartierplan maximal 0.45
  - ② Der Grenzabstand für Hauptbauten ist einzuhalten
  - ③ Mit einem Quartierplan können die Fassaden- und Gesamthöhen um max. 0.50 m erhöht werden.
  - ④ Auf Hauptgebäuden ist die Dachneigung entsprechend jener bei den charakteristischen Bauten in der traditionellen Umgebung zu wählen.
  - ⑤ Die Minimalhöhen gemäss Art. 36 sind einzuhalten.
  - ⑥ In Hanglagen vergrössert sich das Mass um die Differenz der Höhen des massgebenden Terrains zwischen der talseitigen Fassade und dem Gebäudeschwerpunkt resp. Niveaupunkt (max. 6.00 m hinter Fassade), maximal jedoch um + 1.00 m (Skizze im Anhang 2)
  - ⑦ In Hanglagen verändert sich das Mass um die Differenz (+ oder -) der Höhen des massgebenden Terrains unter der Gesamthöhe und dem Gebäudeschwerpunkt resp. Niveaupunkt (max. 6.00 m hinter Fassade) (Skizze im Anhang 2).
- 3 Der Grenzabstand für unterirdische und Unterniveaubauten beträgt gegenüber benachbarten Grundstücken 1.00 m, sofern solche Bauten und damit einhergehende Anlagen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen. Ist mit Immissionen (Lärm-, Geruch, etc.) zu rechnen, ist ein Grenzabstand von 2.50 m gemäss Art. 32 Abs. 2 BauG einzuhalten.

Der Grenzabstand für Zufahrten, Hauszugänge sowie Abstellplätze beträgt 0.50 m.

Der Abstand zum öffentlichen Grund richtet sich nach dem Baugesetz und beträgt innerhalb des Baugebietes 5.00 m sofern er nicht durch eine Baulinie geregelt ist.

## **1. Grundnutzungszonen des Baugebietes**

### **Art. 36 Dorfkernzone K**

- 1 In der Dorfkernzone soll die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung und bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie eine angemessene Erweiterung angestrebt werden.
- 2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
  - a) Grenzabstände
  - b) Höhenmasse
  - c) Längenmasse
  - d) Gestaltungsvorschriften
- 3 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei Neubauten, Ersatz- und Umbauten die bestehenden Fassadenfluchten für die Festlegung der Stellung der Bauten mit zu berücksichtigen. Bei geschlossener Bauweise entlang von Strassen und Wegen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform und -aufbauten nach den umliegenden, zonenkonformen Gebäuden und Strukturen. Wo Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden können, sind entsprechende Baulinien zu erstellen.
- 4 In der Dorfkernzone sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung besonders gut einzuordnen.
- 5 Solaranlagen richten sich nach dem Raumplanungsgesetz in Verbindung mit den Kriterien im Anhang 4.
- 6 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.
- 7 Dachaufbauten dürfen insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 8 Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite und Tiefe mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken. Unten haben sie ein durchgehendes Dachband aufzuweisen.
- 9 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.
- 10 Balkone in der Dorfkernzone sind in der Regel laubenartig auszubilden und auf der Traufseite des Gebäudes anzuordnen.
- 11 Erlaubt sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Läden.
- 12 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung der Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

### **Art. 37 Wohnzone W1**

- 1 Neben Wohnbauten sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch
  - a) Grenzabstände
  - b) Höhenmasse
  - c) Längenmasse
  - d) Ausnützungsziffer (gem. Art. 35 und Anhang 4)

### **Art. 38 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA**

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.

### **Art. 39 Strassenzone Str**

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

## **2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes**

### **Art. 40 Allgemeine Landwirtschaftszone LW**

- 1 Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes.
- 2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Dorfkernzone.
- 3 Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Silos dürfen ab massgebendem Terrain höchstens 24.00 m hoch sein.

### **Art. 41 Materialabbauzone MA**

- 1 Die Materialabbauzone ist für die Gewinnung von Bodenmaterialien bestimmt.
- 2 Es sind nur Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck dienen. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
- 3 Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen, welche nicht für die Folgenutzung erforderlich sind, auf Kosten der Grundeigentümer zurückzubauen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

### **Art. 42 Strassenareal StrA**

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

### **Art. 43 Naturschutzzone kommunal Nk / übergeordnet Nü**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die Schutzziele sind in den entsprechenden Inventaren enthalten.
- 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einem Schutzerlass gemäss Art. 6ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG-SH) geregelt, sie richten sich nach den Vorgaben im Naturschutzinventar.

### **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.

### **Art. 45 Gewässer G**

- 1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Es gelten die Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.
- 2 Es gelten die Abstände gemäss Gewässerschutzgesetz inkl. Verordnung.

#### **Art. 46 Wald W**

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.
- 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

### **3. Überlagernde Zonen**

#### **Art. 47 Landschaftsschutzzone LS**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Eigenart oder die Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.
- 2 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.
- 3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten.
- 4 Geländeänderungen ab 50.00 m<sup>3</sup> und/oder 1.00 m Höhe sind bewilligungspflichtig.

#### **Art. 48 Überlagernde Naturschutzzone kommunal UNk / übergeordnet UNü**

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Biotop- und Geotope von übergeordneter und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone) sowie intensiver genutzter Gebiete. Sie bezweckt die ungeschmälerterte Erhaltung der bestehenden Biotop- und Geotope und die Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie den Schutz naturnaher Landschaftsteile.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, welche die Schutzziele gefährden könnten, sind verboten.
- 3 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 [NHG-SH] enthalten.
- 4 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht.

#### **Art. 49 Archäologische Schutzzone AS**

- 1 Die Bezeichnung archäologischer Schutzzonen bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.

#### **4. Objektbezogene Festlegungen**

##### **Art. 50 Schutzobjekte SO (Anhang 7)**

- 1 Die im Zonenplan gekennzeichneten Schutzobjekte sind unterteilt in Naturschutzobjekte (N) und Kulturobjekte (S) und in einem Inventar festgehalten.
- 2 Die Schutzobjekte sind ungeschmälert zu erhalten.
- 3 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie den Schutz oder Unterhalt des Schutzobjektes beeinträchtigen.

#### **5. Orientierungsinhalte**

##### **Art. 51 Hecke Feldgehölz HFG**

Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgebend sind das Naturschutzinventar sowie der Heckenkataster.

### **VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

##### **Art. 52 Vollzug**

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

- 1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 29. Nov. 1994, werden aufgehoben.