

# Bauordnung

der Gemeinde Siblingen

vom 15. März 2022

Stand: 15. März 2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 Zweck.....	4
Art. 2 Rechtsquellen.....	4
Art. 3 Geltungsbereich .....	4
Art. 4 Bewilligungspflicht .....	4
Art. 5 Ausnahmbewilligung .....	5
Art. 6 Zuständige Behörde.....	5
Art. 7 Rechtsschutz .....	5
Art. 8 Baukontrollen.....	5
Art. 9 Gebührenpflicht .....	6
<b>II. Planungsinstrumente</b> .....	<b>6</b>
Art. 10 Kommunale Planung.....	6
Art. 11 Zonenplan .....	6
Art. 12 Quartierpläne.....	6
Art. 13 Baureife und Erschliessungen .....	7
Art. 14 Vorzeitige Erschliessung .....	7
<b>III. Allgemeine Bauvorschriften</b> .....	<b>7</b>
Art. 15 Definitionen und Messweisen.....	7
Art. 16 Bauweisen.....	7
Art. 17 Stand der Technik.....	7
Art. 18 Einpassungsgebot und Unterhalt .....	8
Art. 19 Dachaufbauten, Dachflächenfenster .....	8
Art. 20 Flachdächer .....	8
Art. 21 Aussenantennen.....	8
Art. 22 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen.....	9
Art. 23 Spiel- und Gemeinschaftsflächen .....	9
Art. 24 Parkplätze .....	9
Art. 25 Altrechtliche Bauten .....	10
Art. 26 Erschliessung und Beiträge .....	10
<b>IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften</b> .....	<b>10</b>
Art. 27 Zoneneinteilung und Zonenplan .....	10
Art. 28 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regel- und Sonderbauweise .....	12
1. Grundnutzungszonen des Baugebietes .....	12
Art. 29 Dorfzone D .....	12
Art. 30 Wohnzonen W1 und W2.....	13
Art. 31 Wohn- und Arbeitszone WA .....	13
Art. 32 Arbeitszone .....	14
Art. 33 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA .....	14

---

Art. 34 Spezialbauzone für Reitanlagen RA.....	14
Art. 35 Gartenzone GaZ.....	14
Art. 36 Hintergartenzone HGZ.....	15
Art. 37 Strassenzone Str.....	15
<b>2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes .....</b>	<b>15</b>
Art. 38 Landwirtschaftszone LW.....	15
Art. 39 Rebbauzone R .....	15
Art. 40 Kleinsiedlung „Randenhaus“ KleiR und „Fohrenhof“ KleiF.....	16
Art. 41 Materialabbau- und Deponiezone MAD.....	16
Art. 42 Materialabbau- und Reservedeponiezone MARESD .....	16
Art. 43 Strassenareal StrA .....	16
Art. 44 Wald W .....	16
Art. 45 Gewässerzone GZ, Gewässer G und ihre Gewässerräume .....	17
<b>3. Überlagernde Zonen.....</b>	<b>17</b>
Art. 46 BLN-Gebiet BLN .....	17
Art. 47 ERS-Gebiet ERS.....	17
Art. 48 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS.....	18
Art. 49 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü.....	18
Art. 50 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS .....	18
Art. 51 Überlagernde archäologische Schutzzone AS .....	19
Art. 52 Quartierplanpflicht.....	19
Art. 53 Naturgefahrenzonen G1-G4.....	19
<b>5. Schutzobjekte.....</b>	<b>20</b>
Art. 54 Denkmalschutzobjekt übergeordnet A/ kommunal B.....	20
<b>6. Orientierungsinhalte .....</b>	<b>20</b>
Art. 55 Grund- und Quellwasserschutzzone GWS .....	20
Art. 56 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff.....	21
Art. 57 Quartierplan rechtsgültig Qur.....	21
<b>7. Hinweise und Informationen .....</b>	<b>21</b>
Art. 58 Hecke, Feldgehölz HFg.....	21
Art. 59 Inventare nach NHG-SH.....	21
<b>V. Schluss- und Übergangsbestimmungen.....</b>	<b>21</b>
Art. 60 Vollzug .....	21
Art. 61 Sanktionen .....	21
Art. 62 Übergangsbestimmung.....	21
Art. 63 Inkrafttreten.....	21
<b>Anhang 1: Bewilligungspflicht .....</b>	<b>22</b>
<b>Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen.....</b>	<b>25</b>
<b>Anhang 3: Liste der Denkmalschutzobjekte,.....</b>	<b>45</b>

## **Ingress**

Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG, SHR 700.100) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde Siblingen die nachstehende Bauordnung:

# **I. Allgemeine Bestimmungen**

## **Art. 1 Zweck**

Die Bauordnung 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 Siblingen erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

## **Art. 3 Geltungsbereich**

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Siblingen.

## **Art. 4 Bewilligungspflicht**

- 1 Sowohl Massnahmen nach Art. 54 ff. BauG als auch Massnahmen nach Art. 7b und 8b NHG-SH bedürfen einer Bewilligung. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG-SH, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen. Das Rekursrecht richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung.
- 2 Die genannten Artikel können dem Anhang 1 entnommen werden. Da sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet, sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte massgebend.
- 3 Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle gesetzlichen vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für die Umgebungsgestaltung.
- 4 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherheit des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 5 Wünscht der Bauherr vor der definitiven Ausarbeitung des Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Überbaumöglichkeiten oder der Gestaltung abgeklärt zu haben, so kann er die zuständige Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersuchen.
- 6 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes.

## **Art. 5 Ausnahmebewilligung**

Gesuche um Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 51 BauG sind zu begründen und beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Bauinspektorat weiter.

## **Art. 6 Zuständige Behörde**

- 1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.
- 2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).
- 3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat oder eine vom Baureferat definierte Fachstelle.
- 4 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können.
- 5 Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen erlassen.

## **Art. 7 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 (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.
- 4 Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.

## **Art. 8 Baukontrollen**

- 1 Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen.
- 2 Dem Baureferenten sind rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden bzw. einzureichen:
  - a) das unterzeichnete Schnurgerüstprotokoll;
  - b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken;
  - c) die Anschlussleitung an die Trinkwasserleitung;
  - d) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage;
  - e) Durchbrüche im Zusammenhang mit Feuerungsanlagen;
  - f) die Vollendung des Rohbaus;
  - g) die Bezugsbereitschaft;
  - h) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes;

- 3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen einzureichen, sofern Änderungen gegenüber der Baueingabe gemacht wurden.

### **Art. 9 Gebührenpflicht**

- 1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Beitrags- und Gebührenordnung.
- 2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Regel für die Kosten aufzukommen.

## **II. Planungsinstrumente**

### **Art. 10 Kommunale Planung**

- 1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan, den kommunalen Strassenrichtplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
- 2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne, Landumlegungspläne, Grenzbereinigungen sowie Planungszonen.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11 ff.).

### **Art. 11 Zonenplan**

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest und wird mit Orientierungsinhalten und Hinweisen und Informationen ergänzt.
- 2 Den Grundnutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes zugeordnet.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).
- 4 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage nach Art. 11 Abs. 1 BauG beschlossen werden.

### **Art. 12 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 Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.
- 3 Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die Ausnutzung des Baugrundstücks sind in Art. 28 der Bauordnung zusammengestellt. Diese werden nur zugestanden, wenn eine gute Gesamtlösung erzielt wird.
- 4 Ob eine gute Gesamtlösung vorliegt, wird anhand folgender Kriterien bewertet:

- 
- a) Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
  - b) Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
  - c) Lage, Zweckbestimmung und Gestaltung der Freiflächen;
  - d) Rationelle, flächensparende Erschliessung.
- 5 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet wurden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, unterliegen diese den gleichen Verfahrensvorschriften wie amtliche Quartierpläne.
- 6 Die zulässige Ausnutzungsziffer darf nach Massgabe der Werte in Art. 28 erhöht werden. In diesem Fall wird die Ausnutzungsziffer grundstücksübergreifend für das Quartierplangebiet wie folgt bestimmt:
- a) Das zulässige Nutzungsmass wird für das gesamte Quartierplangebiet ermittelt und als Bruttogeschossfläche festgesetzt. Die zulässigen Bruttogeschossflächen sind definierten Baufeldern zuzuweisen.
  - b) Als anrechenbare Landfläche gilt die gesamte, vom Quartierplan erfasste Fläche in der Bauzone.

### **Art. 13 Baureife und Erschliessungen**

Die Anforderungen an die Baureife und an die Erschliessung richten sich nach dem kantonalen Baugesetz(Art. 27ff.).

### **Art. 14 Vorzeitige Erschliessung**

Gemäss Art. 29 BauG können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen nach den Vorschriften der Gemeinde auf eigene Kosten erstellen. Das Verfahren ist in der Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.

## **III. Allgemeine Bauvorschriften**

### **Art. 15 Definitionen und Messweisen**

Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 2 zusammengestellt.

### **Art. 16 Bauweisen**

- 1 Die Regelbauweise und die Sonderbauweise (mit Quartierplan) richten sich nach den Bestimmungen der Zonenvorschriften.
- 2 Terrassenhausüberbauungen sind in allen Zonen untersagt.

### **Art. 17 Stand der Technik**

- 1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.
- 2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung.

- 3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Schweiz. Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung zu den Bestimmungen der Bauordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.<sup>1</sup>

### **Art. 18 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 Wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies gebieten, müssen abgebrochene oder zerstörte Bauten wieder aufgebaut werden.
- 3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 4 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.

### **Art. 19 Dachaufbauten, Dachflächenfenster**

- 1 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der darunterliegenden projizierten Fasadensadenlinie gestattet. Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Das Dach kann auf mehreren Ebenen ausgebaut werden.
- 3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Lichtfläche von 0.56 m<sup>2</sup> gestattet.

### **Art. 20 Flachdächer**

Flachdächer sind nur für An- und Kleinbauten (Bsp. Garagen) sowie kleinere Gebäudeteile zulässig. Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

### **Art. 21 Aussenantennen**

- 1 Technische Einrichtungen wie Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen sind zulässig, wenn sie das Dorfbild nicht unzulässig beeinträchtigen.
- 2 In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.

---

<sup>1</sup> Alle Normen und Richtlinien zum Stand vom RRB 15.03.2022



---

## Art. 22 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen

- 1 Die Gartengestaltung hat vorwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- 2 Auf Terrainveränderungen ist nach Möglichkeit zu verzichten. Stützmauern sind soweit als möglich zu vermeiden.
- 3 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie dem Einpassungsgebot gemäss Art. 18 Abs. 1 BauO, den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes, sowie denjenigen über den Bodenschutz genügen. Wesentliche Geländeänderungen sind meldepflichtig.
- 4 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes sowie diejenigen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) (siehe Anhang).
- 5 Neben den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung gilt gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich: Stacheldrahtzäune sind auch entlang von Fusswegen und Trottoirs in den Bauzonen untersagt.

## Art. 23 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Bei der Erstellung oder Erweiterung von Mehrfamilien-, Geschäfts- und Schulhäusern, Spitälern und anderen Anlagen sind je nach Zweckbestimmung der Baute oder Anlage in angemessenem Umfang verkehrssichere Spielplätze oder Grün- und Ruheflächen zu schaffen.

## Art. 24 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:
  - a) Bei Einfamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
  - b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
  - c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Schweiz. Verbandes der Strassen und Verkehrsfachleute (VSS) (SN 40 292a vom März 2019).
- 3 Vor jeder Garage ist ein Autoabstellplatz so anzulegen, dass die öffentlichen Verkehrsanlagen nicht beansprucht werden. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz. In der Dorfzone kann, sofern keine andere Möglichkeit besteht, davon abgewichen werden. Der Gemeinderat entscheidet im Einzelfall.
- 4 Nach Möglichkeit sind Parkplätze in die bestehenden Liegenschaften (bspw. Scheune) zu integrieren.
- 5 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren, verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann der Bauherr die Verpflichtung für die Anzahl Abstellplätze erfüllen, indem er sich in der Nähe an einer öffentlichen oder privaten Anlage das Recht für deren Benützung verbindlich sichern kann.
- 6 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone, sofern keine überwiegenden Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen, um bis zu 50% verringern.

- 7 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkieranlage verlangen. Für Fahrräder, Motorfahräder sowie für Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

### **Art. 25 Altrechtliche Bauten**

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

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

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

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

### **Art. 27 Zoneneinteilung und Zonenplan**

Das Gebiet der Gemeinde Siblingen wird folgenden Nutzungen zugewiesen:

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

- Dorfzone	D
- Wohnzone 1	W1
- Wohnzone 2	W2
- Wohn- und Arbeitszone	WA
- Arbeitszone	A
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA
- Spezialbauzone für Reitanlagen	RA
- Gartenzone	GaZ
- Hintergartenzone	HGZ
- Strassenzone	Str
- Gewässerzone*	GZ

#### **2. Grundnutzung des Nichtbaugebietes**

- Landwirtschaftszone	LW
- Rebbauzone	R
- Kleinsiedlung „Randenhaus“	KleiR
- Kleinsiedlung „Fohrenhof“	KleiF
- Materialabbau- und Deponiezone	MAD
- Materialabbau- und Reservedeponiezone	MAResD
- Strassenareal	StrA
- Wald	W
- Gewässer*	G

### 3. Überlagernde Zone

- BLN-Gebiet	BLN
- ERS-Gebiet	ERS
- Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS
- Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet	UNK/UNü
- Überlagernde Ortsbildschutzzone	OS
- Quartierplanpflicht	Qu
- Überlagernde Archäologische Schutzzone	AS
- Naturgefahrenzonen G1- G4	NGZ

### 4. Linienbezogene Festlegungen

- Gewässerabstandslinien (siehe Art. 45 Gewässerzone GZ, Gewässer G und ihre Gewässerräume)

### 5. Schutzobjekte

- Denkmalschutzobjekt (übergeordnet/kommunal)	A/B
- Gesamtform erhaltenswert	C

### 6. Orientierungsinhalte

- Grund- und Quellwasserschutzzone	GWS
- Waldgrenze nach statischem Waldbegriff	
- Quartierplan rechtsgültig	Qur

### 7. Hinweise und Informationen

- Bachverlauf offen	
- Bachverlauf eingedolt	
- Hecke, Feldgehölz	HFg

## Nutzungsmasse

### Art. 28 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regel- und Sonderbauweise (mit Quartierplan)

Für die einzelnen Zonen gelten in der Regelbauweise folgende Überbauungsmasse:

Bezeichnung	Zonenarten							
	D	W1	W2	WA	A	ZöBA	KleiR /KleiF	LW❶
Min. Grenzabstand (in m)	3.5	5.0	5.0	5.0	4.0/6.0❷	5.0	6.0	5.0
Max. Gebäudelänge (in m)	Keine	22.0	30.0	40.0	70.0	Keine	40.0	70.0
Max. traufseitige Fassadenhöhe (in m)	10.0	4.5	7.5	8.0	8.0	Keine	7.5	12.0
Max. Gesamthöhe	16.0	8.0	13.0	15.0	15.0	20.0	13.0	16.0
Max. Ausnützungsziffer	0.70	0.35	0.45	0.50	Keine	Keine	Keine	Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	III	III	II	III	III

**Legende:**

- ❶ Für Wohnbauten gelten die Nutzungsmasse der Wohnzone W2
- ❷ Gegen Wohnzone

**Hinweis:**

Abweichende Abstandsvorschriften zu Anlagen, Unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sind im Anhang 2 „Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen“ definiert.

In Quartierplänen sind, unter Vorbehalt von Art. 12 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonenspezifischen Masse der Regelbauweise:

Bezeichnung	Zonenarten			
	D	W1	W2	WA
Min. Grenzabstand (in m)	2.5	2.5	2.5	2.5
Max. Ausnützungsziffer	0.80	0.45	0.55	0.60

## 1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

### Art. 29 Dorfzone D

- 1 Die Dorfzone dient der sinnvollen Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des Dorfkerns. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern.
- 2 Zulässig sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe wie Landwirtschaftsbetriebe, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.
- 3 Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in der Dorfzone den bestehenden Nachbarhäusern anzupassen. Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung

sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.

- 4 Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften dürfen die Dachgeschosse vollständig ausgebaut werden. Auf die historische Dachkonstruktion und die Einordnung ist gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 5 Bei zwei Dachraumbenen dürfen in der oberen, gegenüber der unteren, nur kleinere Formen der Dachaufbauten und Dachfenster verwendet werden.
- 6 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Neigung gestattet. Diese sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken.
- 7 Für Dächer von An- und Kleinbauten, mit einer Neigung von mehr als 15°, gelten die gleichen Vorschriften wie für Hauptgebäude.
- 8 Dacheinschnitte sind nur unter Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig.
- 9 Dachaufbauten sind entweder in Form von geschleppten oder stehenden Gauben gestattet. Die Aufbauten müssen in Proportion und äusserer Erscheinung gut auf das Gebäude abgestimmt sein.  
Es gelten in der Regel folgende Masse:
  - gesamte Frontlänge max. 1/3 der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie
  - Abstand oben min. 0.60 m von der First- bzw. Gratlinie
- 10 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- 11 Vereinzelt Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von 0.56 m<sup>2</sup> Lichtfläche sind zulässig. Sie können zusammengefasst und als schmale Dachflächenlichtbänder parallel oder senkrecht zum First angeordnet werden. Dachflächenfenster und -lichtbänder sind in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Gebäudes abzustimmen. Sie sind in die Dachfläche einzulassen.
- 12 Balkone sind nur dort zulässig, wo sie den Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändern oder beeinträchtigen.

### **Art. 30 Wohnzonen W1 und W2**

- 1 Zugelassen sind Wohnbauten sowie einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese durch ihren Betrieb den Zweck der Wohnzonen nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei Hauptbauten sind geneigte Dächer mit Ziegel einzudecken.
- 3 Flachdächer für Hauptbauten sind nicht zulässig. An- und Kleinbauten wie Garagen und dgl. sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- 4 In den Wohnzonen sind für Hauptbauten nur Sattel-, Walm-, oder Zeltdächer zulässig.

### **Art. 31 Wohn- und Arbeitszone WA**

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone WA sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 2 Für die Gestaltung gelten im Wesentlichen die Vorschriften der Wohnzonen. Für reine Gewerbebauten sind zusätzlich auch Pultdächer zulässig.

**Art. 32 Arbeitszone**

- 1 In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung und Gewerbe zulässig.
- 2 In der Arbeitszone sind nur mässig störende Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe ES III zulässig.
- 3 Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 4 Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.
- 5 Für Bauten sind Sattel-, Walm-, Zelt-, oder Pultdächer zulässig.
- 6 Bei unmittelbar an die Wohn- oder Dorfzone angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen.
- 7 Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngelände auszuscheiden und zu unterhalten. Begrünte Abstellplätze werden ganz, begrünte Dachflächen zur Hälfte angerechnet.

**Art. 33 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA**

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 9).
- 2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.
- 3 Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich innerhalb der Dorfzone den umliegenden Bauten anzupassen. Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.
- 4 Bei Bepflanzungen sind einheimische Arten zu bevorzugen.

**Art. 34 Spezialbauzone für Reitanlagen RA**

- 1 Die Spezialbauzone für Reitanlagen dient dem Betrieb, der Erstellung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Ausübung des Reit- und Pferdesportes.
- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck dienende Kleinbauten und Anlagen wie ebenerdige Dressur- und Reitplätze, sowie betriebsnotwendige Parkplätze.
- 3 Wohnbauten und Wohnungen sind nicht zulässig.

**Art. 35 Gartenzone GaZ**

- 1 Die Gartenzone dient dem Erhalt der für das Ortsbild wichtigen siedlungsabschliessenden Freiräume.
- 2 Zulässig ist maximal eine Baute bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 3.5 m, wie freistehende Geräteschuppen, Gartenlauben oder Kleintierställe, sofern sie sich gut in die Umgebung einpassen. Für die Materialisierung sind ortstypische Materialien sowie Farben zu verwenden. Es sind nur Nebennutzflächen zulässig.

- 3 Anlagen wie Kinderspielplätze, Familiengärten, Sitzplätze, Weiher, Pools etc. sind zulässig, sofern eine gute Einpassung möglich ist. Hecken sind zu vermeiden und nur als Wildhecke zugelassen.
- 4 Mauern, Verkehrsflächen für die Erschliessung sowie grossflächig versiegelte Flächen sind nicht zulässig.

### **Art. 36 Hintergartenzone HGZ**

- 1 Die Hintergartenzone dient dem Erhalt der für das Ortsbild wichtigen hinterliegenden Gärten.
- 2 Zulässig sind Bauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 3.5 m, wie Geräteschuppen, Gartenlauben oder Kleintierställe, sofern sie sich gut in die Umgebung einpassen. Für die Materialisierung sind ortstypische Materialien sowie Farben zu verwenden. Es sind nur Nebennutzflächen zulässig.
- 3 Anlagen wie Kinderspielplätze, Familiengärten, Sitzplätze, Weiher etc. sind zulässig, sofern eine gute Einpassung möglich ist. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 4 Mauern, private Verkehrsflächen und Abstellplätze sind nicht zulässig.

### **Art. 37 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. 38 Landwirtschaftszone LW**

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und der kantonalen Gesetzgebung, insbesondere das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.
- 2 Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
- 3 Neu- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich gut in die Landschaft einfügen.
- 4 Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 5 Silos dürfen das massgebende Terrain maximal um 18 Meter überragen.

### **Art. 39 Rebbauzone R**

- 1 Das Rebgebiet ist vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Es unterliegt den Bestimmungen der landwirtschaftlichen Rechtserlasse, insbesondere des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes.
- 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 Verordnung zum Baugesetz.
- 4 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber der Rebbauzone beträgt 15.0 m.

---

**Art. 40 Kleinsiedlung „Randenhaus“ KleiR und „Fohrenhof“ KleiF**

- 1 Die Zonen Kleinsiedlung „Randenhaus“ und „Fohrenhof“ sind bestimmt für die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Bausubstanz. Neubauten sind nicht zulässig.
- 2 In der Zone Kleinsiedlung „Randenhaus“ sind Hotel, Restaurant, Wohnbauten, Seminarräume sowie die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- 3 In der Zone Kleinsiedlung „Fohrenhof“ sind Wohnbauten, Bauten für Kleingewerbe, die Pferdehaltung sowie die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- 4 Umbauten sowie Renovationen müssen sich gut in die Landschaft einfügen.
- 5 Es gelten bezüglich der Gestaltung sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone D.

**Art. 41 Materialabbau- und Deponiezone MAD**

- 1 Die Materialabbau- und Deponiezone dient der Gewinnung von Bodenschätzen sowie der Wiederauffüllung mit geeigneten Materialien (unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial sowie Inertstoffe).
- 2 In der Materialabbau- und Deponiezone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dazu dienen, Material zu gewinnen, abzulagern, aufzubereiten und weiter zu verarbeiten. Sie sind nach beendetem Abbau bzw. Auffüllung durch den Betreiber auf eigene Kosten zu entfernen.
- 3 Materialabbau, Deponie, Rekultivierung und Gestaltung müssen im Sinne des Umwelt- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes 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.

**Art. 42 Materialabbau- und Reservedeponiezone MResD**

- 1 Die Materialabbau- und Reservedeponiezone dient – neben der Gewinnung von Bodenschätzen der zukünftigen Erweiterung von bestehenden Auffüllungen bzw. Deponien. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt werden, die eine spätere Auffüllung von abgebauten Bereichen behindern oder verunmöglichen.

**Art. 43 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. 44 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, mit Ausnahme der statischen Waldgrenzen, nur informativen Charakter.



- 3 Die im Zonenplan eingetragene Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und einer Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

#### **Art. 45 Gewässerzone GZ, Gewässer G und ihre Gewässerräume**

- 1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.
- 2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Gewässerabstand von 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 künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

### **3. Überlagernde Zonen**

#### **Art. 46 BLN-Gebiet BLN**

- 1 Das BLN-Gebiet umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert.
- 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren. Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzzielen zuwiderlaufen, sind nicht zulässig bzw. untersagt.

#### **Art. 47 ERS-Gebiet ERS**

- 1 Das Engere Randenschutzgebiet bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet.
- 2 Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden.
- 3 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.

---

### **Art. 48 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS**

- 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.
- 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. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Wald-ränder nicht begradigt werden.
- 4 Bauten und Anlagen haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzufügen.
- 5 Gehölze dürfen nicht gerodet und Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

### **Art. 49 Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü**

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschie-denen Gebiete als wichtiger Lebensraumverbund für seltene Tier- und Pflanzenarten. Die je-weiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.
- 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderung sind verboten, soweit sie nicht mit den Schutz-zielen vereinbar sind.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsver-trag oder mit einer Schutzverfügung geregelt. Im Wald richten sich der Schutz und die Pflege nach dem Betriebsplan und dem Waldunktionsplan.
- 4 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutz-zielen nicht widerspricht.

### **Art. 50 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS**

- 1 Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Hintergartenzone gelten als Ensembleschutzzone gemäss Art. 7 NHG-SH. Die Massnahmen, welche einer Bewilligung nach NHG-SH bedürfen sowie die Zuständig-keit, richten sich nach Art. 7b NHG-SH.
- 2 Für die Ortsbildschutzzone gelten folgende Schutzziele:
  - Die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung.
  - Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dage-gen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.
  - Neu-, Umbauten und Renovationen sowie Anlagen und die Umgebungsgestaltungen ha-ben sich besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Der Gemeinderat holt vor Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein. Ausgenommen davon sind Bauvorhaben bei nicht geschützten (Teil-) Ob-jekten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind.

## **Art. 51 Überlagernde archäologische Schutzzone AS**

- 1 Die archäologische Schutzzone 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 Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftliche Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).

## **Art. 52 Quartierplanpflicht**

In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Bestandteil der Baureife.

## **Art. 53 Naturgefahrenzonen G1-G4**

- 1 Die Naturgefahrenzonen bezeichnen Gebiete der Gefahrenkarte, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.
- 2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) 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.
- 3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. Die im Objektschutznachweis aufgezeigten Schutzmassnahmen dürfen nicht zu einer Erhöhung der Gefahr für andere Grundstücke führen.
- 4 Die Gefahrenzonen gelb G3 (geringe Gefährdung) und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.
- 5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).
- 6 Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

## 5. Schutzobjekte

### Art. 54 Denkmalschutzobjekt übergeordnet A/ kommunal B

- 1 Denkmalschutzobjekte sind Schutzobjekte nach Art. 8 NHG-SH. Die Massnahmen welche eine Bewilligung nach NHG bedürfen sowie die entsprechenden Zuständigkeiten richten sich nach Art. 8b NHG-SH.
- 2 Für die Denkmalschutzobjekte ohne öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen gelten folgende Schutzziele:
  - Denkmalschutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden.
  - Das äussere Erscheinungsbild, die innere, prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.
  - Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern haben unter grösstmöglicher Schonung der Bausubstanz zu erfolgen
- 3 Liegen öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen vor, definieren diese die Schutzziele für das entsprechende Denkmalschutzobjekt.
- 4 Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen können nur dann bewilligt werden, wenn sie als kulturhistorisch bedeutsame Massnahme mit den Schutzziele vereinbar sind.
- 5 Die Denkmalschutzobjekte sind dem Zonenplan 1:2000 und dem Denkmalschutzinventar im Anhang 3 zu entnehmen. Denkmalschutzobjekte von lokaler Bedeutung werden im Zonenplan als «Denkmalschutzobjekt kommunal» und im Denkmalschutzinventar als «B-Objekt» bezeichnet. Denkmalschutzobjekte von nationaler oder regionaler Bedeutung werden auf dem Zonenplan als «Denkmalschutzobjekt übergeordnet» und im Denkmalschutzinventar als «A-Objekt» bezeichnet.
- 6 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung für A- und B-Objekte die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein, soweit dies das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG-SH) und die zugehörige Vollziehungsverordnung verlangen.
- 7 Im Interesse der Denkmäler-Erhaltung können gestützt auf Art. 11 NHG-SH Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.
- 8 In ihrer Gesamtform erhaltenswerte Bauten (C-Objekt) 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.

## 6. Orientierungsinhalte

### Art. 55 Grund- und Quellwasserschutzzone GWS

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

### **Art. 56 Waldgrenze nach statischem Waldbegriff**

Die im Zonenplan eingetragene Waldgrenze bildet die rechtskräftige Abgrenzung zwischen Wald und der Bauzone nach Raumplanungsgesetz ab. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

### **Art. 57 Quartierplan rechtsgültig Qur**

Diese Überlagerung bezeichnet Gebiete in denen ein rechtsgültiger Quartierplan besteht.

## **7. Hinweise und Informationen**

### **Art. 58 Hecke, Feldgehölz HFg**

Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Hecken sind gemäss NHG generell geschützt und sachgerecht zu pflegen.

### **Art. 59 Inventare nach NHG-SH**

Änderungen der Inventare nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

## **V. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 60 Vollzug**

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

### **Art. 61 Sanktionen**

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.

### **Art. 62 Übergangsbestimmung**

Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.

### **Art. 63 Inkrafttreten**

- 1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 12.07.2005, werden aufgehoben.

---

## Anhang der Bauordnung

### Vorbemerkungen

Die Anhänge sind wie folgt gekennzeichnet:

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

[kommunal] = kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegung. Zu deren Änderungen bedarf es einer formellen Änderung der Bauordnung.

### Anhang 1: Bewilligungspflicht

Mit dem nachfolgenden Auszug soll ein Überblick gewährt werden, welche baulichen Massnahmen gemäss BauG und oder NHG-SH im Kanton Schaffhausen einer Bewilligung bedürfen. Die insgesamt acht möglichen Kombinationen, bei denen das NHG-SH im Bereich Denkmalpflege und Ortsbildschutz zur Anwendung kommt, werden in der „Arbeitshilfe zum Schaffhauser Natur- und Heimatschutzgesetz“ erläutert. Massgebend sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte.

#### **Auszug aus dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997**

##### **Art. 54 BauG**

- 1 *Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.*
- 2 *Dies gilt für alle Vorkehren, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:*
  - a) *die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien, an den Aussenhülle und im Inneren bestehender Bauten;*
  - b) *die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder Teilen hiervon;*
  - 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 1,50 m übersteigen;*
  - e) *die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;*
  - f) *Antennen- und Reklameanlagen;*
  - g) *Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1,50 m bewirken oder welche mehr als 200 m<sup>3</sup> Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;*
  - h) *provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser.*

- 3 *Bei öffentlichen Bauten gilt das in diesem Abschnitt geregelte Verfahren nur soweit, als die einschlägigen Gesetze nichts anderes vorschreiben.*
- 4 *In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung. Solche Vorhaben sind der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Gemeinde können für Solaranlagen bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch Solaranlagen, die nicht auf Dächern angebracht werden, ohne Baubewilligung erstellt werden können. Grundsätzlich gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehende oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen vor.*
- 5 *Mit Ausnahme von Abs. 4 richtet sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht. Bauliche Massnahmen geringfügiger Bedeutung sind durch Verordnungen von der Bewilligungspflicht zu befreien. Von der Bewilligungspflicht befreite Massnahmen haben keine Grenzabstandsvorschriften und keinen Baulinienabstand einzuhalten. Wird eine Strasse oder ein Platz nachträglich erweitert, sind von der Baubewilligungspflicht befreite bauliche Massnahmen ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.*

### **Auszug aus dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968**

#### **Art. 7b NHG-SH**

- 1 *Massnahmen, die den Zustand einer Schutzzone dauern verändern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser holt bei Schutzzonen nationaler oder regionaler Bedeutung eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle ein. Bei Schutzzonen lokaler Bedeutung kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle eingeholt werden.*
- 2 *Bei Massnahmen von untergeordneter Bedeutung kann auf die Stellungnahme einer Fachstelle verzichtet werden. Der Regierungsrat bestimmt diese Massnahmen.*
- 3 *Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für die betreffende Schutzzone festgelegten Schutzziele nicht widersprechen und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen.*
- 4 *Gegen den Entscheid des Gemeinderates können die Betroffenen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs an den Regierungsrat erheben. Die Bewilligung wird dem Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann.*

#### **Art. 8b NHG-SH**

- 1 *Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von nationaler oder regionaler Bedeutung dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Baudepartementes.*
- 2 *Massnahmen, die den Zustand eines Schutzobjektes von lokaler Bedeutung dauernd verändern, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Dieser kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle einholen.*
- 3 *Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die angestrebten Massnahmen den für das betreffende Schutzobjekt festgelegten Schutzziele nicht widersprechen und keine anderen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts verletzen.*
- 4 *Gegen Entscheide des Baudepartementes und des Gemeinderates können die Betroffenen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen Rekurs an den Regierungsrat erheben. In Fällen von Art. 8b Abs. 2 wird die Bewilligung dem*

---

*Baudepartement zugestellt, welches dagegen innert 30 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erheben kann.*

**Auszug aus der Vollziehungsverordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz vom 11. Dezember 2018**

**§4**

- 1 *Bei Zuständigkeit des Baudepartements gemäss Art. 57 BauG holt es die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein (auch Schutzzonen von lokaler Bedeutung).*
- 2 *Art. 7b Abs. 1 gilt auch für Objekte gemäss Art. 6 Abs. 2.*

**§5**

- 1 *In Schutzzonen von nationaler oder regionaler Bedeutung kann bei nicht geschützten (Teil-) Objekten für alle Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind, auf eine Fachstellungnahme verzichtet werden.*

**§6**

- 1 *Der Gemeinderat stellt die Entscheide gemäss Abs. 1 dem Baudepartement zu*
- 2 *Die Rechtskraft tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.*

**§7**

- 1 *Das Baudepartement holt die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein.*
- 2 *Art. 8b Abs. 1 gilt auch für Objekte gemäss Art. 6 Abs. 2.*

**§8**

- 1 *Bei Zuständigkeit des Baudepartements gemäss Art. 57 BauG holt es die notwendigen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein.*
- 2 *Art. 8b Abs. 2 gilt auch für Objekte gemäss Art. 6 Abs. 2.*

**§9**

- 1 *Die Rechtskraft tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.*



---

## Anhang 2: Baubegriffe und Messweisen mit Skizzen

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 der Anhang kommunale Festlegungen. Zu deren Änderungen bedarf es einer Änderung der Bauordnung.

Erläuterungen und Skizzen für die Anwendung in der Praxis siehe auch Arbeitshilfe Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen.

Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht (Anhang Baugesetz).

### 1. Terrain

#### 1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

*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.*

### 2. Gebäude

#### 2.1 Gebäude [kantonal]

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

#### 2.1a Hauptgebäude [kommunal]

Hauptgebäude sind Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416<sup>2</sup> enthalten oder die Masse der übrigen Bauten nach Ziff. 2.2 – 2.5 überschreiten. Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient. Dabei sind nur allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse zu berücksichtigen.

---

<sup>2</sup> SIA-Norm 416 (2003-09): Flächen und Volumen von Gebäuden

## 2.1b Anlagen [kommunal]

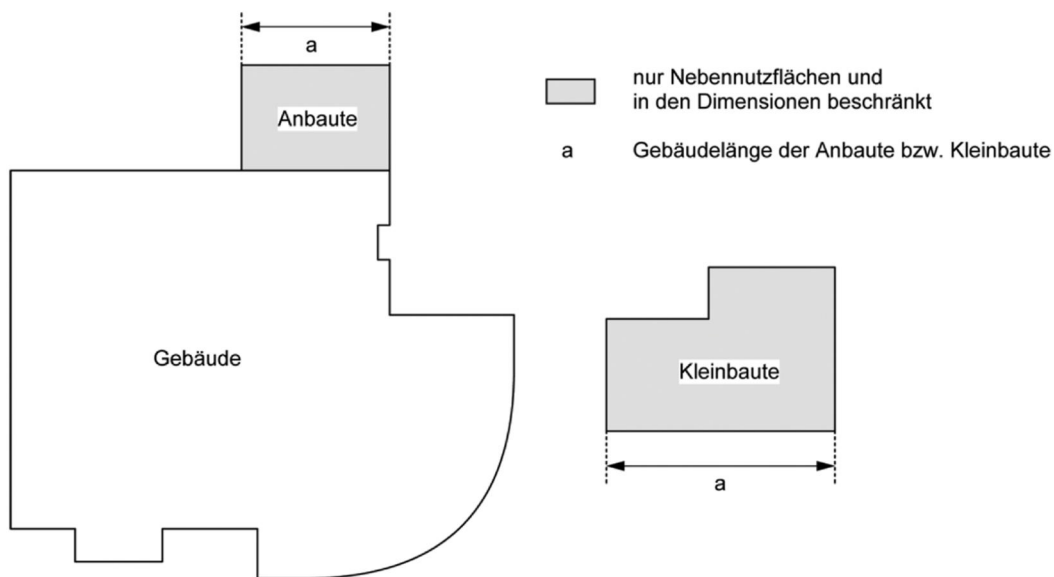
Als Anlagen gelten beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Lagerplätze, Hauszufahrten, Schwimmbassins, Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen. Für Fahrzeugabstellplätze und Hauszufahrten- und zugänge gilt ein minimaler Grenzabstand von 0.5 m. Für die übrigen als Anlagen definierten Nutzungen gilt der baugesetzliche Mindestabstand gemäss Art. 32 Abs. 3 BauG.

## 2.2 Kleinbauten [kantonal]

*Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht übersteigen und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m<sup>2</sup>, Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.*

## 2.3 Anbauten [kantonal]

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



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

### 2.4 Unterirdische Bauten [kantonal] und [kommunal]

*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.*

Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. Die Fassadenlinie wird gebildet durch die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Der Grenzabstand für unterirdische Bauten beträgt 0.5 m.

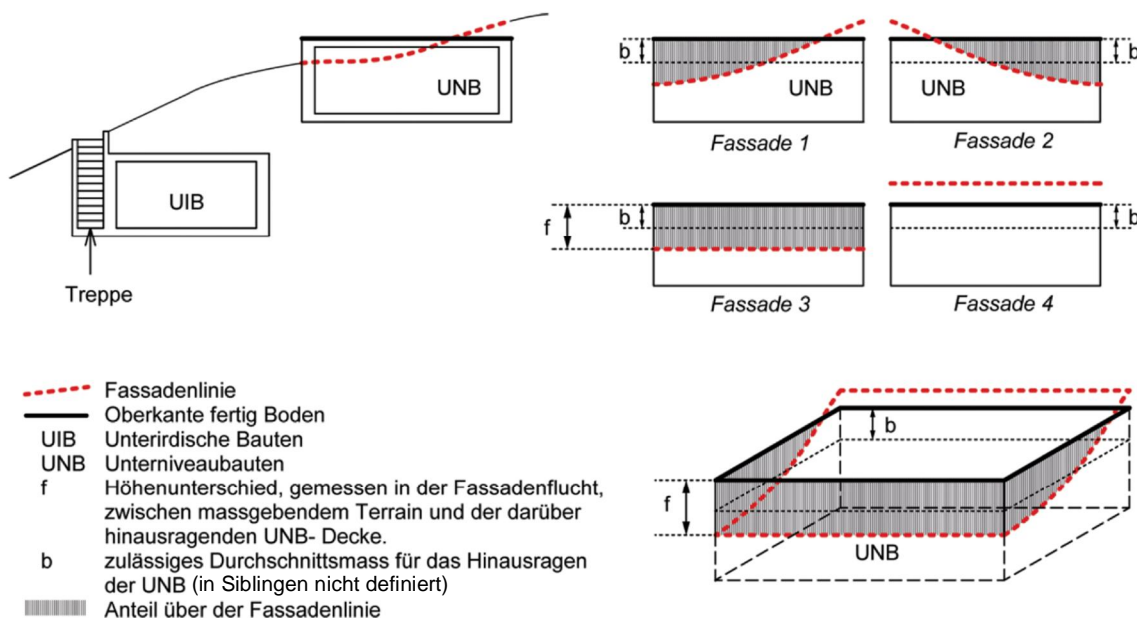
### 2.5 Unterniveaubauten [kantonal] und [kommunal]

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

Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen. Die Fassadenlinie wird gebildet durch die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Erschliessungen von Unterniveaubauten fallen bis zu einer Breite von zusammen maximal 8 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie, bei der Bestimmung der über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragenden Gebäudeteile nicht in Betracht.

Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 0.5 m.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

### 3. Gebäudeteile

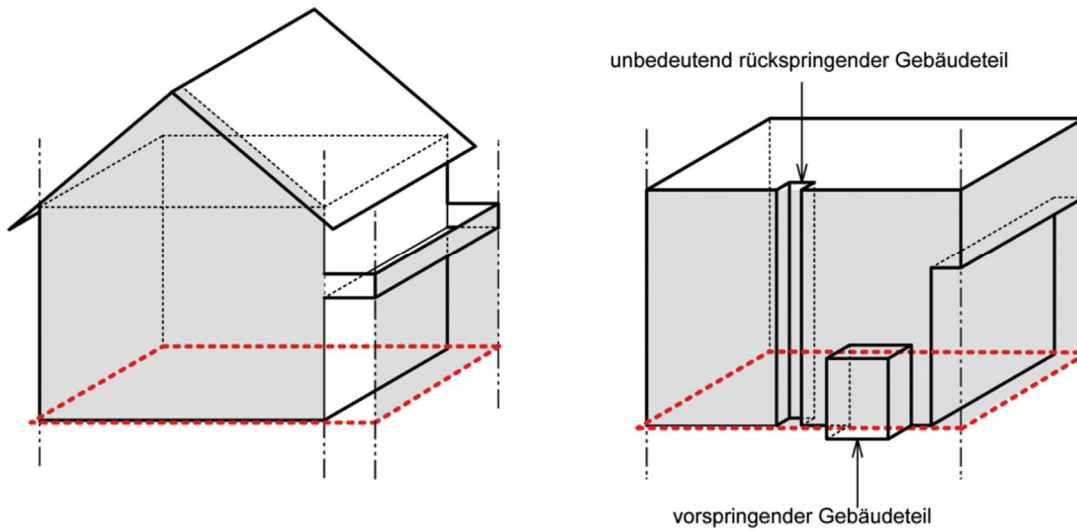
#### 3.1 Fassadenflucht [kantonal]

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.

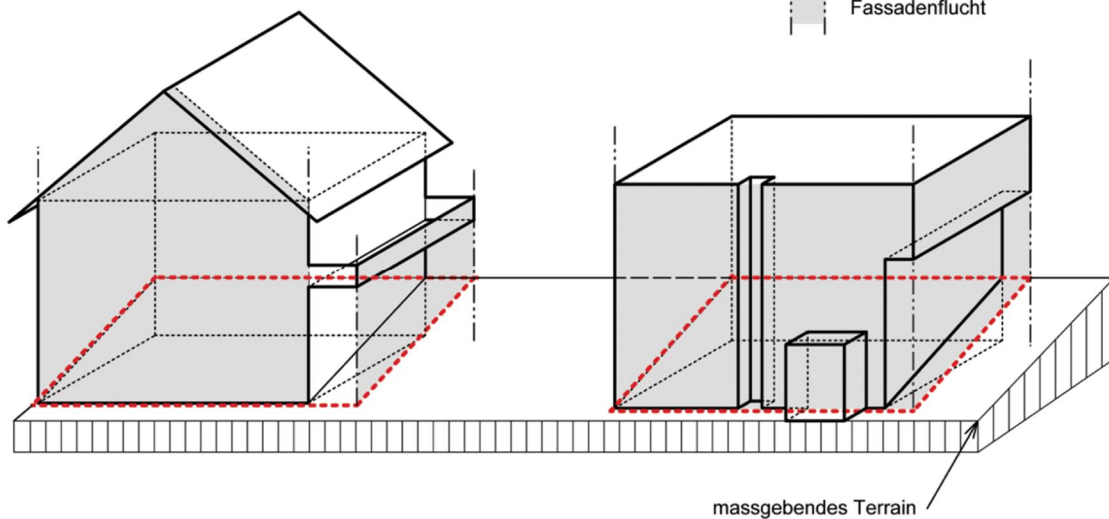
#### 3.2 Fassadenlinie [kantonal]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



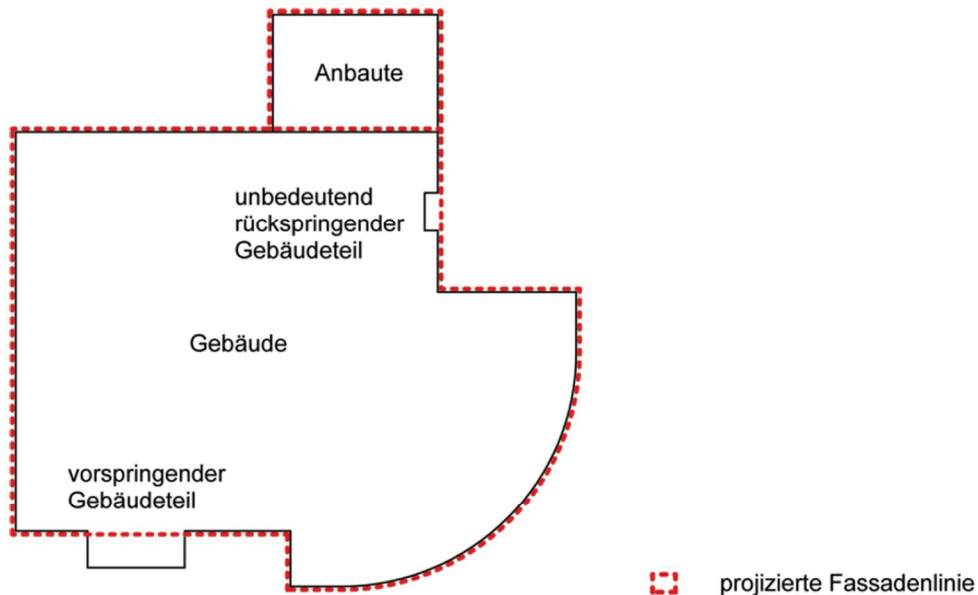
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

### 3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonale]

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

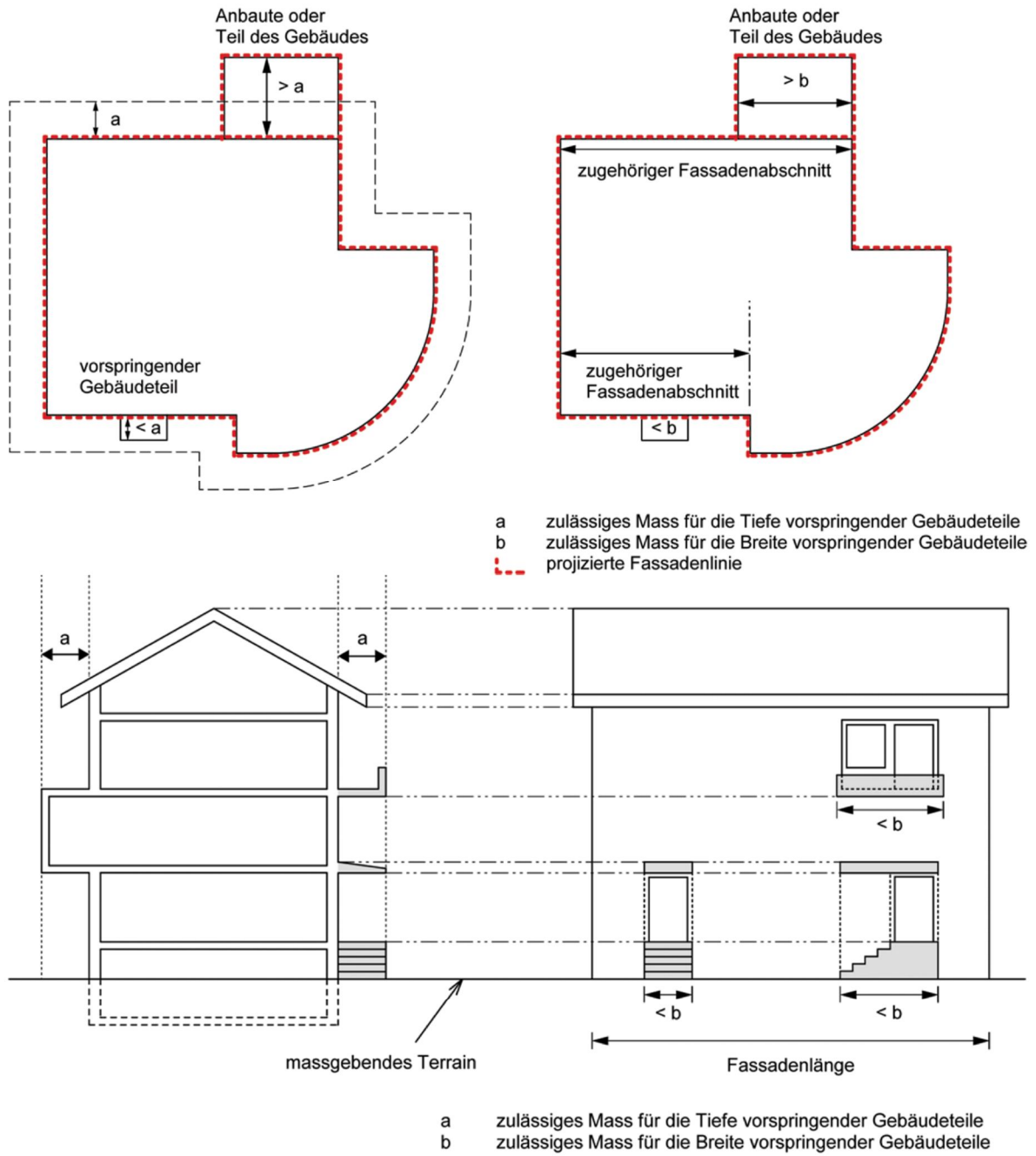


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonale] und [kommunale]

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.

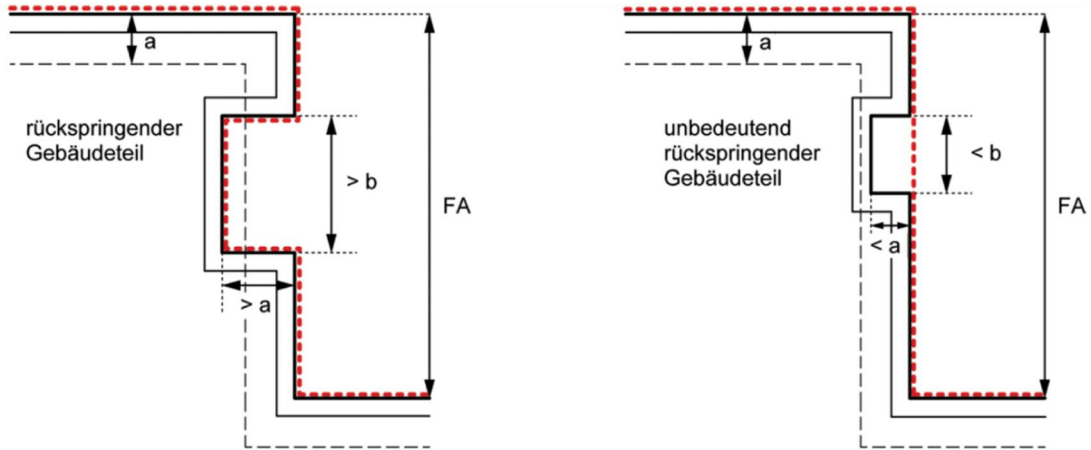
Auf unterschiedlichen Geschossen befindliche vorspringende Gebäudeteile müssen je Fassadenabschnitt zusammengerechnet werden, unabhängig davon, ob sie auf unterschiedlichen Geschossen angeordnet sind.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

**3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]**

*Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.*



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen (in Siblingen nicht definiert)
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen (in Siblingen nicht definiert)
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- Fassade
- Fassadenlinie

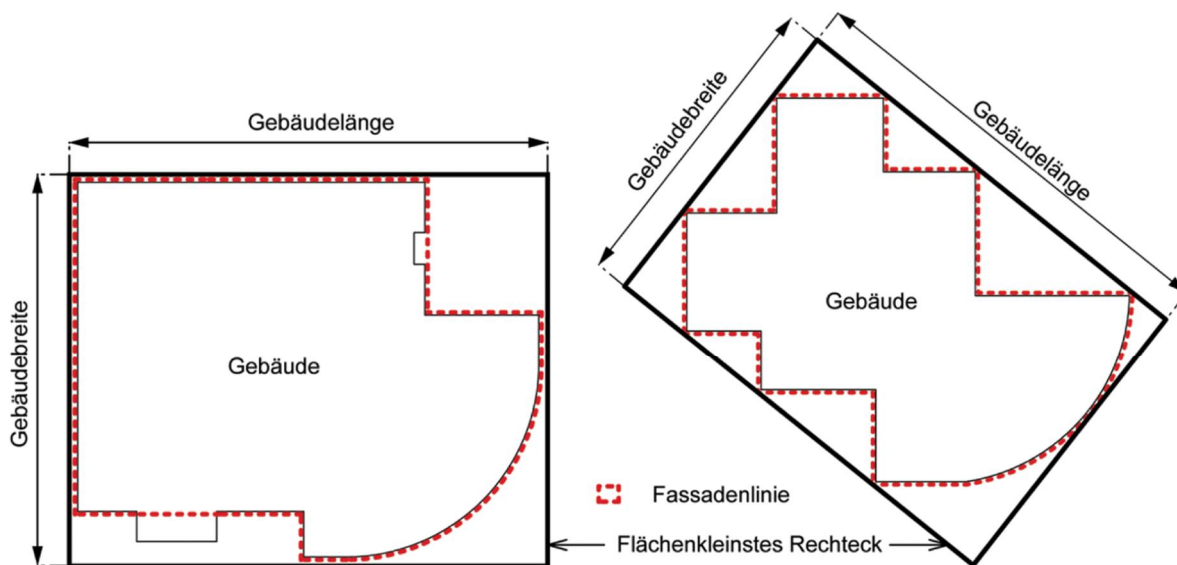
**Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile**

## 4. Längenbegriffe. Längenmasse

### 4.1 Gebäudelänge [kantonal] und [kommunal]

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

Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet.



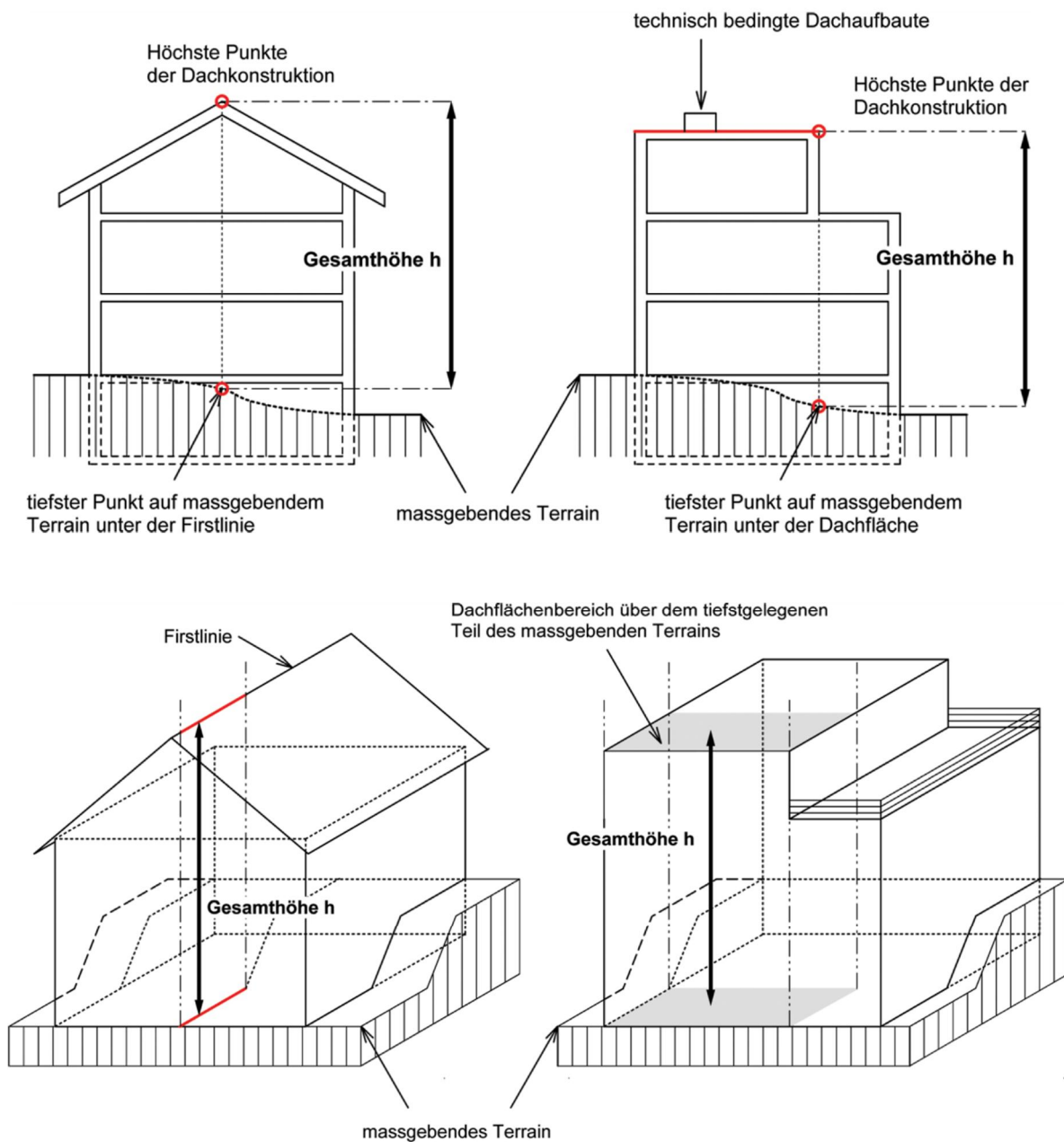
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite



## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### 5.1 Gesamthöhe [kantonal] und [kommunal]

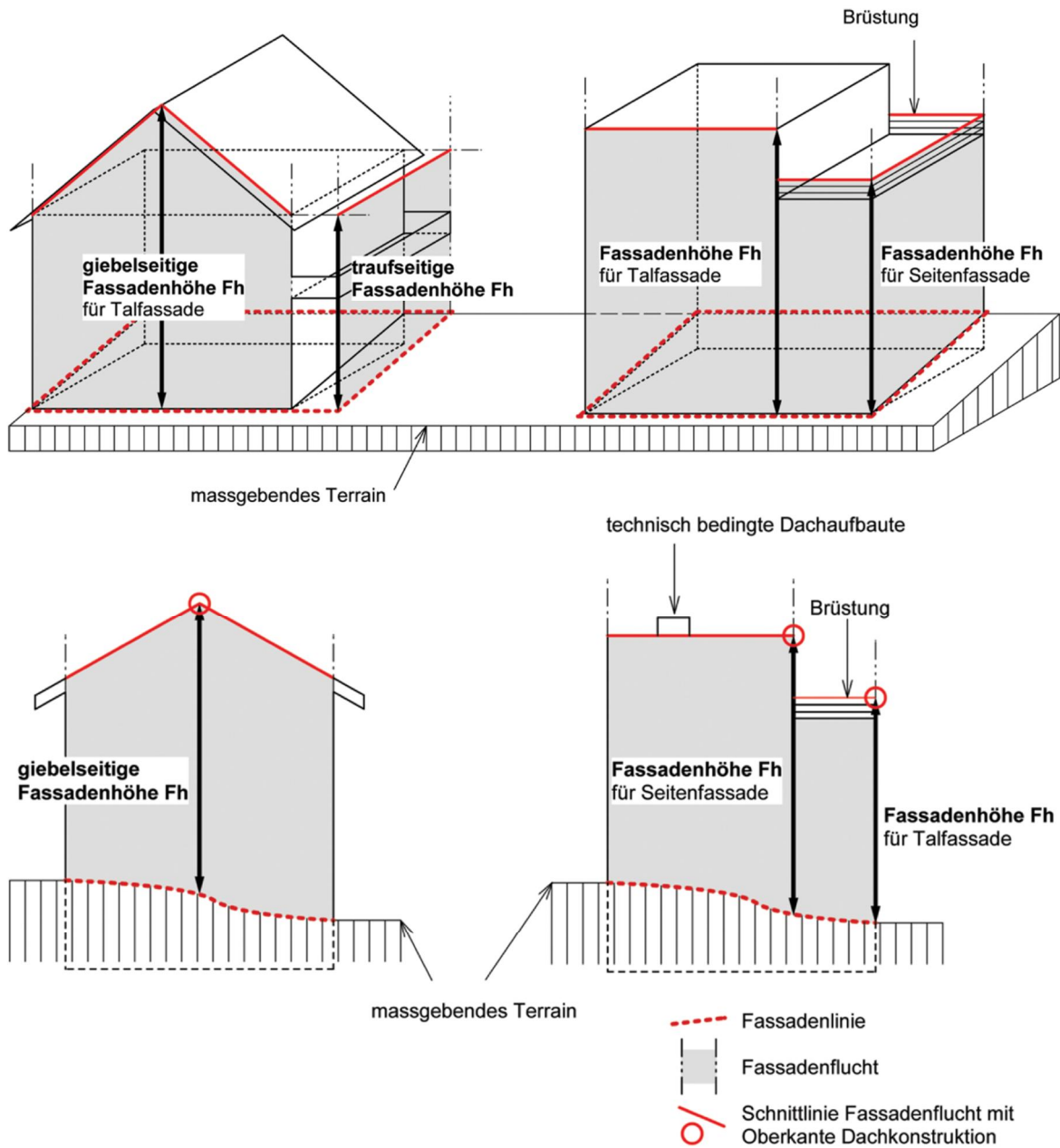
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.  
 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion bezeichnet den höchsten Punkt der Tragkonstruktion des Daches, ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut.



Figur 5.1 Gesamthöhe

### 5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

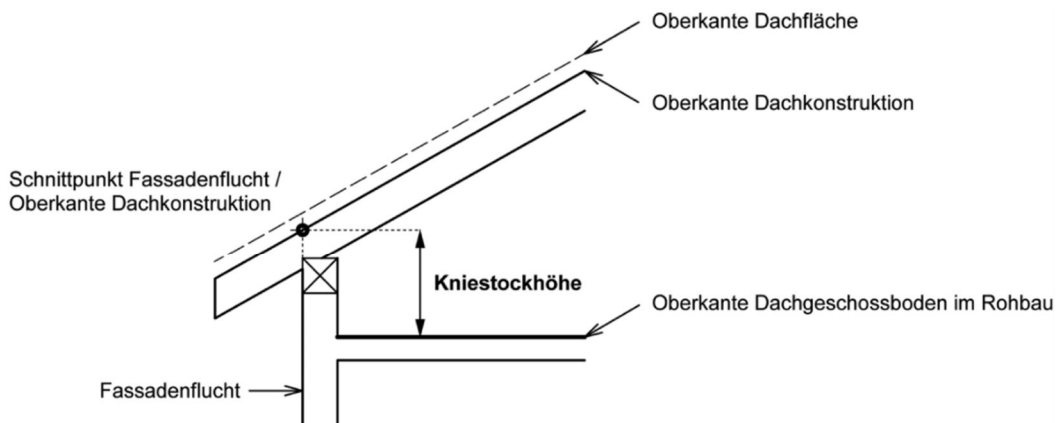
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

### 5.3 Kniestockhöhe [kantonal]

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

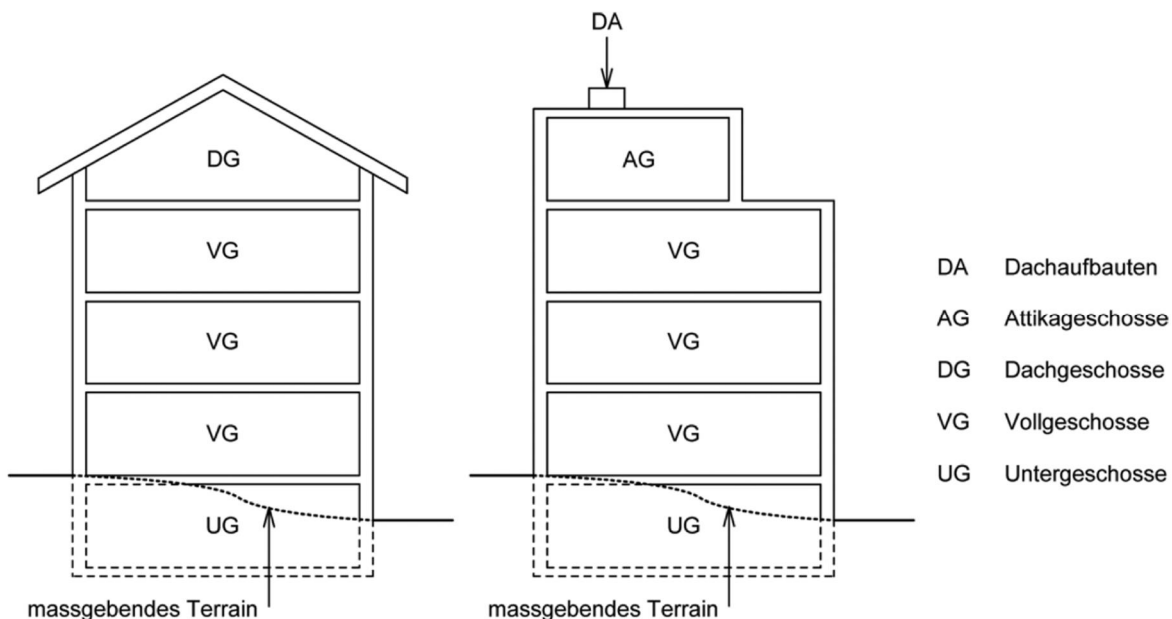


Figur 5.3 Kniestockhöhe

## 6. Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse [kantonal]

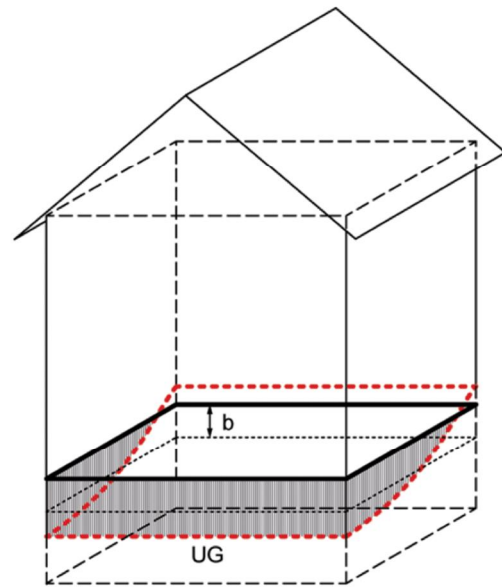
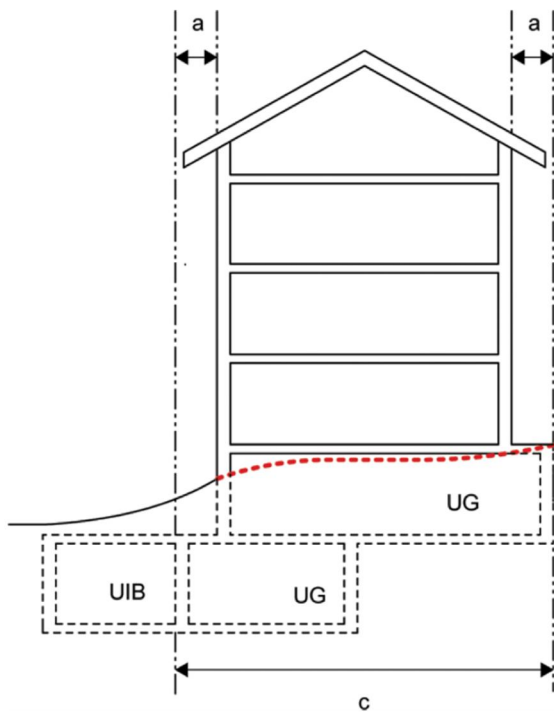
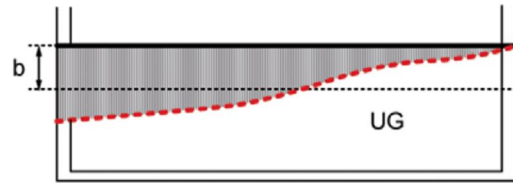
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



**6.2 Untergeschosse [kantonal] und [kommunal]**

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

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



**Figur 6.2 Untergeschosse**

## 7. Abstände und Abstandsbereiche

### 7.1 Grenzabstand [kantonal]

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

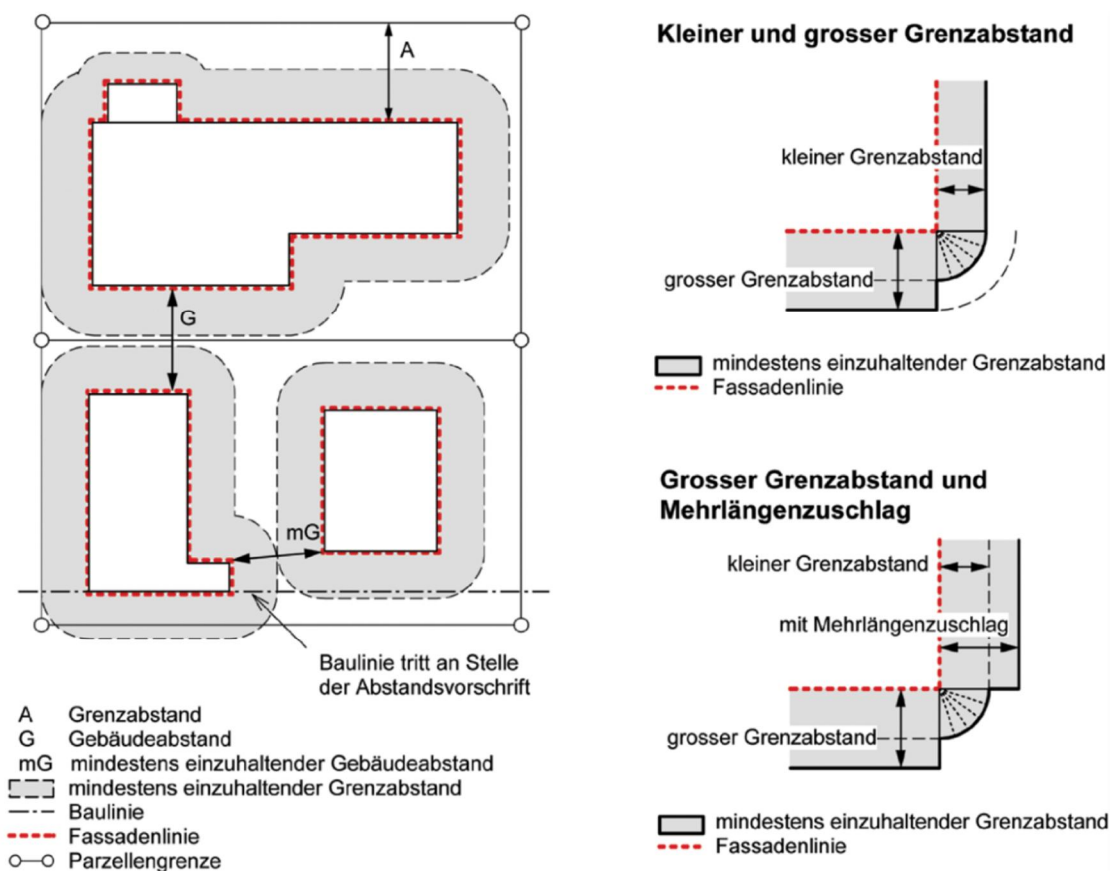
### 7.2 Gebäudeabstand [kantonal] und [kommunal]

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).

### 7.3 Baulinien [kantonal]

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

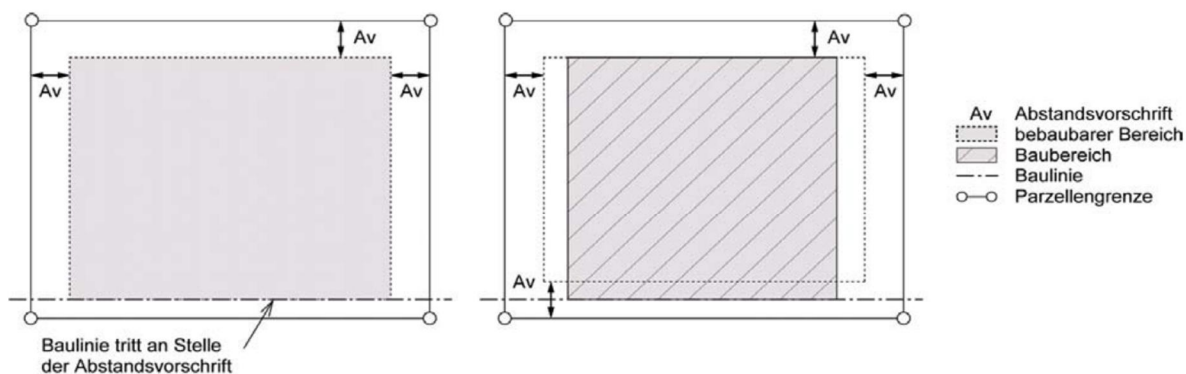


Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche

(Grosser Grenzabstand in Siblingen nicht definiert)

## 7.4 Baubereich [kantonal]

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



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

## 8. Nutzungsziffern

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal]

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob und Feinerschliessung.

#### 8.1a Ausnützungsziffer [kommunal]

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände ohne die Wandquerschnitte der Aussenwände.

Nicht angerechnet werden:

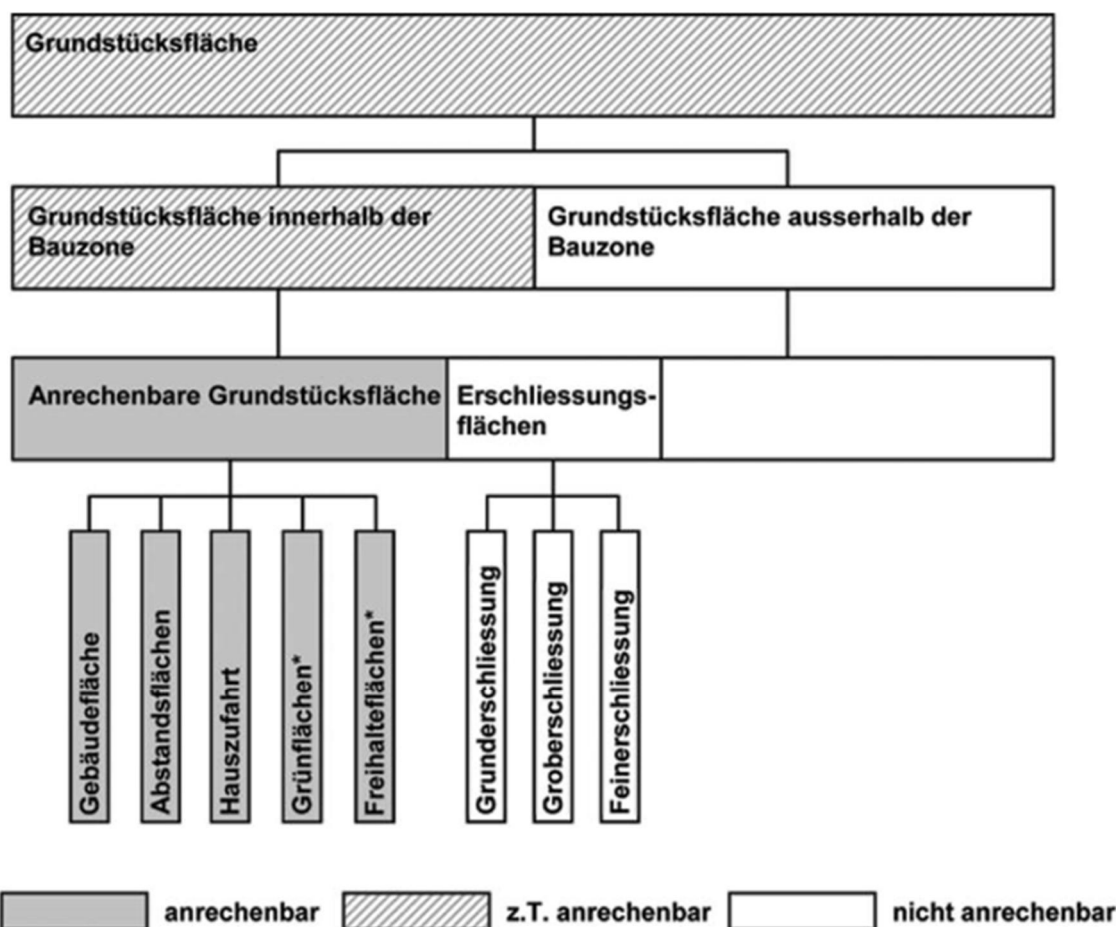
- Kellerräume, sofern sie dem wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
- Flächen unter Dachsträgen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m,
- unbelichtete Abstellräume bis max 5.0 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnungen,
- unterirdische gewerbliche Lagerräume,
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.,
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen,
- Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder

gewerbliche Lagerräume dienen.

k) Wintergärten bis zu einer Fläche von 12.0 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinerliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.

Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Nutzungszone liegen, höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnutzungsübertragung zu keiner ortsbaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

## 9. Immissionsmasse [kommunal]

Die Zulässigkeit von Betrieben richtet sich unter lärmschutzrechtlichen Aspekten ausschliesslich nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen, insbesondere der Lärmschutzverordnung. Die nachfolgende Beschreibung der Immissionsmasse hat rein informativen Charakter.

### **Grundsatz**

Jedermann ist verpflichtet, alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Er hat diese Vorkehren in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen. Als Einwirkungen gelten die im Bundesgesetz über den Umweltschutz aufgeführten Immissionen.

### **Lärmimmissionen**

Das Mass der zulässigen Lärmimmissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt.

### **Begriffe**

Es wird zwischen nicht störenden, mässig störenden und störenden Betrieben unterschieden.

#### **«nicht störend»**

Als «nicht störend» gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren üblich (Empf.-Stufe II LSV).

#### **«mässig störend»**

Als «mässig störend» gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind. Der Gemeinderat kann zeitlich beschränkte Ausnahmen ausserhalb der üblichen Arbeitszeit bewilligen (Empf.-Stufe III LSV).

#### **«störend»**

Als «störend» gelten Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen. Dazu gehören in der Regel auch Bars, Dancings, Spielsalons usw. Die Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bleiben vorbehalten (Empf.-Stufe IV LSV).



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

- Geschossfläche GF** 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.
- Die Geschossfläche GF gliedert sich in
- Nettogeschossfläche NGF
  - und Konstruktionsfläche KF.
- Nettogeschossfläche NGF** Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.
- Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in
- Nutzfläche NF,
  - Verkehrsfläche VF und
  - Funktionsfläche FF.
- Nutzfläche NF** Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.
- Die Nutzfläche NF gliedert sich in
- Hauptnutzfläche HNF und
  - Nebennutzfläche NNF
- Hauptnutzfläche HNF** Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
- Nebennutzfläche** 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.
- Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau
- Waschküchen
  - Estrich- und Kellerräume,
  - Abstellräume,
  - Fahrzeugeinstellräume,
  - Schutzräume und
  - Kehrtrräume.
- Verkehrsfläche** Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.
- Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

**Funktionsfläche**

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.

**Konstruktionsfläche**

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN

**11. Zäune, Mauern und Pflanzen, Terrainveränderungen (Art. 22)**

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

**Art. 93**

- 1 Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.
- 2 Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

**Art. 93a**

- 1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei
 

1. Waldbäumen:	7.5 m
2. grossen Zierbäumen:	7.5 m
3. Nussbäumen:	7.5 m
4. hochstämmigen Obstbäumen:	3,5 m
5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken:	die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 0.6 m.
- 2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1- 4 7.5 m.

- 3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.
- 4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reb- und 1 m für Intensivobstanlagen.
- 5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

**Art. 94**

- 1 Für die bei Bauten zu beobachtenden Abstände sind die Bestimmungen des Baugesetzes und des Forstgesetzes massgebend.
- 2 Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

**Art. 94a**

- 1 Grenzvorrichtungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrichtungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1.5 m einzuhalten.
- 2 Für lebende Einfriedungen gelten die Mindestabstände für Sträucher und Hecken gemäss Art. 93 a. Abs. 1 Ziff. 5. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.
- 3 Vorrichtungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

**Art. 94b**

Im Einverständnis mit dem Nachbarn dürfen die gesetzlichen Mindestabstände bei Aufschüttungen oder Abgrabungen, Anpflanzungen sowie Grenzvorrichtungen unterschritten werden.

**Art. 94c**

- 1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1- 4.
- 2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94 a Abs. 2) verjährt nicht.

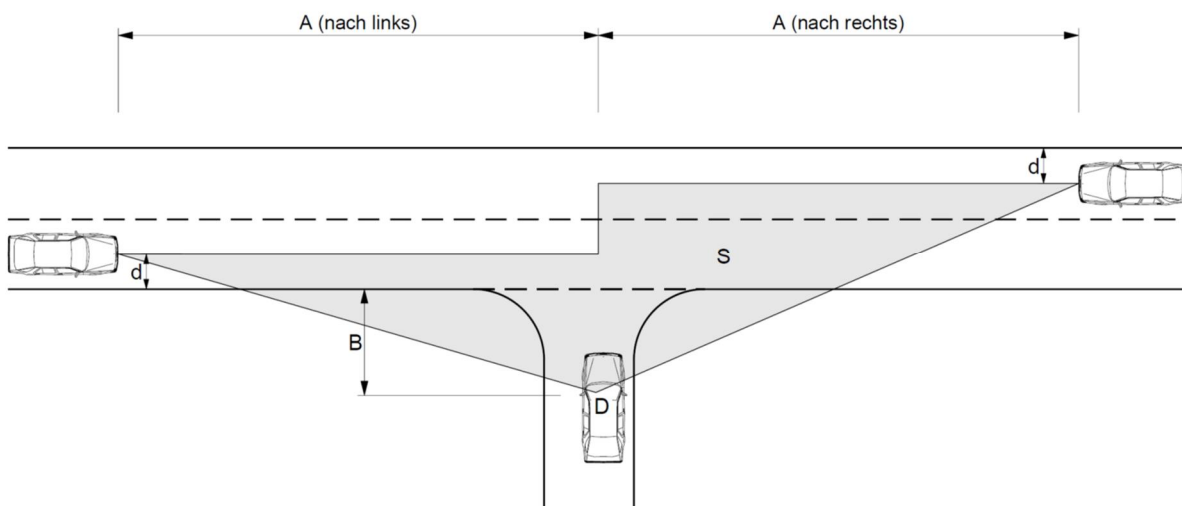
**Art. 94d**

Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ergeben sich die Mindestabstände und die zulässigen Einfriedungen aus der Gesetzgebung über die Strassen.

## 12. Regelfall für Sichtweiten bei Ausfahrten (gemäss Norm SN 640 273a)

Begriffe und Definitionen:

- A Knotensichtweite Abstand zwischen Fahrzeugen und Beobachtungspunkt D
- B Beobachtungsdistanz Abstand zwischen Gehwegrand / Fahrbahnrand und Beobachtungspunkt D beträgt innerorts 2.5 m.
- D Beobachtungspunkt In der Achse des Fahrstreifens
- d Abstand zum Fahrbahnrand Der Abstand d von der Mitte des Motorfahrzeugs zum rechten Fahrbahnrand beträgt üblicherweise 1.5 m; für den leichten Zweiradverkehr ist  $d = 0.5$  m; auf Radstreifen und Radwegen entspricht d der Hälfte der Radstreifen- bzw. Radwegbreite.
- S Sichtfeld In der Zone ausserhalb Verkehrsfläche und innerhalb des Sichtfeldes ist stets ein sichtfreier Raum zwischen 0.6 und 3.0 m über der Fahrbahnebene freizuhalten.



Massgebende Knotenzufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge	Erforderliche Knotensichtweite (A)
30 km/h	20...35 m
50 km/h	50...70 m

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

Die erforderlichen Werte der Knotensichtweiten A für den leichten Zweiradverkehr sind in der folgenden Tabelle definiert. Sie sind abhängig von der Längsneigung der vortrittsberechtigten Strasse:

Längsneigung [%]	≥ -8	-6	-4	-2	0	+2	≥ +4
Knotensichtweite [m]	≥ 60	55	45	35	25	15	≤ 10

### Anhang 3: Liste der Denkmalschutzobjekte, Inventar gemäss Art. 6 und 8 NHG-SH (vgl. Art. 54 BauO)

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von übergeordneter Bedeutung

B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

Vers. Nr.	GB-Nr.	Funktion	Klass.
1	47	Wohnhaus	B
1A	47	Ökonomiebau	B
2	42	Alte Mühle	A
2A	42	Ökonomiebau	B
5	40	Kirche	A
5B	40	Kleinbaute	A
6	41	Wohnhaus	B
6A	41	Kleinbaute	B
6B	41	Kleinbaute	B
7	39	Wohnhaus	A
13	18	Schulhaus	B
13A	18	Nebenbaute	B
13B	18	Kindergarten	B
14	19	Bauernhausgruppe	A
20	177	Wohnhaus	A
22	172	Wohnhaus	A
25	169	Weinbauernhaus	B
25B	169	Kleinbaute	B
33	162	Bauernhaus; Barockbau	B
35	159	Wohnhaus, Fachwerkbau	B
49	186	Bauernhaus	B
51	188	Bauernhaus; Barockbau	B
55	193	Wohnhaus; Fachwerkhaus	B
56	196	Wohnhaus, Speicherbau	A
59	201	Wohn- und Ökonomiebau	B
61	23	Wohnhaus; stattlicher Barockbau	B
61A	23	Kleinbaute	B
64	20	Wohn- und Ökonomiegebäude	B
67	26	Herrschaftshaus; „Haus zur Traube“	B
68	27	Bäuerlicher Restaurant-, Wohn- und Ökonomiebau	B
71	30	Altes Pfarrhaus, heute Gemeindeganzlei;	A
71A	30	Kleinbaute	A
73	73	Gasthaus; gut erhaltene Gebäudegruppe	B
82	140	Bauernhaus; Fachwerkbau	B
99	98	Wohnhaus; Barockbau	B

107	89	Wohnhaus; Markanter Bau	B
112	84	Bauernhaus	A
118	61	Wohnhaus	A
126	63	Ökonomiebau	B
133	142	Schopf; Einzelbau	B
139	337	Wohnhaus, Ökonomiebau; Ehemalige Mühle	B
147	7	Verkehrsindustrielle Hallen der „Schlaatemer Bahn“	B
147A	7	Güterschuppen der „Schlaatemer Bahn“	A
148	37	Wohnhaus	B

Klassifizierung: C = In der Gesamtform erhaltenswerte Bauten

Vers. Nr.	GB-Nr.	Funktion	Klass.
3	1035	Ehem. Wohn- und Ökonomiegebäude	C
4	51	Wohnhaus	C
7A	39	Kleinbaute	C
8	38	Wohnhaus	C
16	16	Wohnhaus	C
16	16	Wohnhaus	C
16A	16	Ökonomiebau	C
18	14	Wohnhaus	C
23	171	Bauernhaus	C
24	170	Wohnhaus	C
24A	168	Ökonomiebau	C
25A	169	Ökonomiebau	C
26	915	Bauernhaus	C
27	167	Bauernhauskomplex	C
28	166	Wohnhaus	C
29	165	Wohn- und Ökonomiebau	C
36	158	Bauernhaus	C
37	157	Wohnhaus	C
38	156	Wohnhaus	C
39	155	Wohnhaus	C
44	372	Wohn- und Ökonomiebau	C
46	183	Wohnhaus, Ökonomiebau	C
47	184	Wohn- und Ökonomiebau	C
48	185	Wohn- und Ökonomiebau	C
50	187	Wohnhaus	C
52	189	Wohnhaus	C
53	191	Wohnhaus	C
54	190	Wohnhaus	C
57	199	Wohnhaus	C
58	200	Wohnhaus	C

60	24	Wohnhaus	C
64A	20	Kleinbaute, Brennhaus	C
70	29	Wohnhaus	C
74	75	Wohnhaus	C
75	76	Bauernhaus	C
76	77	Bauernhaus	C
77	78	Wohn- und Ökonomiebau	C
79	82	Bauernhaus	C
79A	81	Ökonomiebau inkl. Trotte	C
80	83	Bauernhaus	C
87	147	Wohn- und Ökonomiebau	C
88	148	Wohnhaus, Barockbau	C
90	149	Bauernhaus	C
91	152	Modernisiertes Wohnhaus	C
100	97	Weinbauernhaus	C
101	96	Wohnhaus	C
103	93	Wohn- und Ökonomiebau	C
104	92	Wohnhaus	C
105	91	Bauernhaus	C
106	90	Wohnhaus	C
108	88	Bauernhausanlage	C
110	86	Wohn- und Ökonomiebau	C
111	85	Ökonomiebau	C
114	57	Bauernhaus	C
116	913	Wohnhaus	C
117	56	Wohnhaus	C
119	852	Bauernhausanlage	C
120	53	Wohnhaus	C
124	62	Wohnhaus	C
127	64	Wohnhaus	C
138	348	Bauernhaus	C
143	55	Zwischenbaute	C