

Bau- und Nutzungsordnung 2013 der Gemeinde Beringen

Stand 2020

(Rechtsbuch 701.100)



Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen

Bürgin Winzeler Partner AG | Bauingenieure und Planer | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen

Bau- und Nutzungsordnung Beringen (BNO Beringen)

Zitate aus übergeordnetem Recht, welches durch die Gemeinde nicht abgeändert werden kann sowie Hinweise darauf, sind kursiv gekennzeichnet.

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

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Art. 1 Ziele

Die Bau- und Nutzungsordnung strebt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung insbesondere folgende Ziele an:

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine geordnete Besiedelung;
- c) eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde;
- d) die Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- e) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- f) die Förderung erneuerbarer Energien;
- g) eine rationelle Erschliessung des Baulandes im Rahmen der kantonalen und kommunalen Richtpläne;
- h) die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit der Bevölkerung.

2. Rechtsgrundlagen

Art. 2 Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Beringen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Art. 3 Technische Normen und Richtlinien

Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung zu dieser Bau- und Nutzungsordnung oder bei der Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

3. Geltungsbereich

Art. 4 Geltungsbereich der BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung findet auf dem Gebiet der Gemeinde Beringen Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen, Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, Veränderungen der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.

Art. 5 Altrechtliche Bauten und Anlagen, Ausnahmegewilligungen

Für altrechtliche Bauten und Anlagen sowie Ausnahmegewilligungen gelten Art. 48 bis 53 Baugesetz. Für die Nutzung von Dach- und Untergeschossen gilt zusätzlich Art. 34 Baugesetz.

4. Nutzungs- und Erschliessungsplanung

Art. 6 Nutzungsplanung

Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch den Erlass der Bau- und Nutzungsordnung und der darin vorgesehenen Verordnungen, des Zonenplans sowie von Quartier-, Baulinien- und Landumlegungsplänen nach Baugesetz.

Art. 7 Erschliessungsplanung

Die Erschliessungsplanung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 28f Baugesetz.

5. Zuständigkeit, Vollzug

Art. 8 Einwohnerrat

Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass, Änderungen und Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans. Die diesbezüglichen Beschlüsse des Einwohnerrates unterstehen dem fakultativen Referendum. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 9 Abs. 2.

Art. 9 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat ist für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung zuständig, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind, insbesondere für:

- a) die Erteilung von Baubewilligungen im ordentlichen Verfahren;
- b) die Behandlung von Einwendungen im vereinfachten und ordentlichen Verfahren;
- c) den Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 6ff NHG-SH;
- d) Anträge an die kantonale Bewilligungsbehörde;
- e) den Entscheid von Unterteilung von Grundstücken und Grenzverlegungen.

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

3 Der Gemeinderat überweist bei Bedarf Quartierpläne und Baugesuche zur Vorprüfung an die Baukommission.

4 Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen die geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten:

- a) In den Dorfkernzonen, sofern dies zur Erhaltung des historischen Ortsbildes vorteilhaft ist;
- b) In den übrigen Bauzonen für vorbildlich gestaltete Bauten an lärmvorbelasteten Standorten, sofern dadurch das hinterliegende Gebiet besser gegen Lärm geschützt werden kann.

Dabei ist die Gebäudelänge frei. Die Massvorschriften über die maximalen Gebäudelängen in den Zonenvorschriften kommen nicht zur Anwendung. In diesen Fällen ist zwingend ein positiver Antrag der Baukommission notwendig.

Art. 10 Baureferat

1 Der Gemeinderat kann Bewilligungen von kleineren Bauvorhaben wie Reklame- und Firmenschilder, Einfriedungen, Geländeänderungen, Garten- und Gerätehäuschen und dergleichen sowie Bewilligungen von Planänderungen, sofern keine nochmalige Ausschreibung erforderlich ist, an das Baureferat delegieren.

2 Unter Vorbehalt von Art. 9 Abs. 3 entscheidet das Baureferat über den Einsatz der Baukommission und den Beizug von Fachleuten.

Art. 11 Baukommission

1 Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission. Ihr gehören von Amtes wegen der Baureferent bzw. die Baureferentin und der Bauverwalter bzw. die Bauverwalterin an. Zudem haben 2 bis 3 externe Fachpersonen in der Kommission Einsitz zu nehmen.

2 Die Baukommission prüft nach den Bedürfnissen der zuständigen Baubehörde Quartierpläne und Baugesuche vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 12 Beizug von Fachleuten

1 Das Baureferat kann in ausgewiesenen Fällen in Ergänzung zur Baukommission weitere fachkundige Berater beiziehen. Dies ist dem Gesuchsteller vorgängig mitzuteilen.

2 Werden sie zur Begutachtung von Baugesuchen beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Gesuchstellern zu überbinden.

6. Definitionen

Art. 13 Baubegriffe und Messweisen

Für Bauten und Anlagen gelten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang I.

B. Allgemeine Bauvorschriften

1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 14 Grundsatz

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:

- a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- b) Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
- c) Gestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen und Vorgärten;
- d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.

Art. 15 Ensembleschutz

1 Die Dorfkernzonen gelten als Ensemble-Schutzzonen im Sinne von Art. 7 NHG-SH. ¹⁾

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

3 Bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone Guntmadingen, die denkmalpflegerische Aspekte tangieren, holt der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein und stellt ihr eine Kopie seines Entscheides zu. ¹⁾

4 Bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone Beringen, die denkmalpflegerische Aspekte tangieren, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen und ihr eine Kopie seines Entscheides zustellen. ²⁾

5 Zur Erhaltung besonderer Ensembles können im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzes auch ausserhalb der Dorfkernzonen Quartierpläne erlassen werden.

Art. 16 Schützenswerte Bauten, Inventarliste ¹⁾

1 Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll) und B (wertvoll) sind im Zonenplan gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang II allgemeinverbindlich festgehalten. ¹⁾

2 Innerhalb der Dorfkernzonen gilt: Schützenswerte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen und Renovationen im Innern sind bewilligungspflichtig, sofern sie schutzwürdige Substanz tangieren. Bei Baugesuchen, die denkmalpflegerische Aspekte tangieren, wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen. ¹⁾

3 Bei schützenswerten Bauten ausserhalb der Dorfkernzonen bedarf es zu deren Schutz einer Verfügung durch den Gemeinde- oder den Regierungsrat. ¹⁾

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

Art. 17 Dächer, Dachaufbauten

1 Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen zusammen eine Gesamtlänge von 40% der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

2 Für die Dorfkernzonen gelten die Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 lit. g.

Art. 18 Unterhalt

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

2 Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 19 Terrainveränderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind harmonisch ins Gelände einzufügen. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten neben den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 14 die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang III).

Art. 20 Zäune, Mauern und Pflanzen

Unter Privatgrundstücken gelten für Zäune, Mauern und Pflanzen die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (siehe Anhang III).

Art. 21 Umgebungsgestaltung

1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten kann zu einem durch das Baureferat festgelegten Zeitpunkt ein Umgebungsplan verlangt werden.

2 In den Industriezonen sind bei der Planung ökologische Ausgleichsflächen anzustreben (z.B. Magerwiesen). ¹⁾

Art. 22 Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze sind zulässig, sofern sie den Charakter der jeweiligen oder einer anderweitig betroffenen Zone nicht stören. Lässt sich eine Beeinträchtigung nicht durch Bepflanzungen und dergleichen verhindern, sind sie, soweit zumutbar, zu untersagen.

Art. 23 Aussenantennen

In den Dorfkernzonen sowie bei schützenswerten Bauten gemäss Art. 16 können mit der Bewilligung von Aussenantennen Auflagen bezüglich Standort, Anordnung, Farbgebung und Abmessung verbunden werden. ¹⁾

2. Schutz der Gesundheit und der Umwelt

Art. 24 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

1 Wo Ausnützungsziffern (AZ) festgelegt sind, gilt: Bei einer Unterschreitung der max. zulässigen AZ um mehr als 30% hat der Gesuchsteller resp. die Gesuchstellerin mit dem Baugesuch für einen Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbau den Nachweis für eine spätere Verdichtungsmöglichkeit zu erbringen. ¹⁾

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

2 Bei verdichteter Bauweise und bei Quartierplänen ist eine Unterschreitung der max. zulässigen AZ der Regelbauweise um mehr als 30% der Regelbauweise nicht erlaubt.

Art. 25 Lärmschutz

- 1 Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden den einzelnen Zonen in Art. 32 zugeordnet.
- 2 Bei Neu- und Umbauten sowie Renovationen und Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat zum Vollzug von Art. 31ff LSV auf Kosten des resp. der Bauwilligen eine Lärmprognose verlangen.

Art. 26 Naturgefahren ¹⁾

1 ...

2 *Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen, welche eine Gefährdung von Leben und Sachwerten aufweisen. Zu den Naturgefahrenzonen siehe Art. 55 und 56.*

Art. 27 Unverschmutztes Abwasser

Auf versickerungsfähigem Grund ist unverschmutztes Abwasser, auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

Art. 28 Dachbegrünung

Mit Ausnahme von An- und Kleinbauten sind bei neuen oder umfassend sanierten Bauten nicht genutzte Flachdächer grundsätzlich zu begrünen. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt. ¹⁾

Art. 29 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

- 1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist eine Anlage zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, grundsätzlich Pflicht.
- 2 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind, soweit sie äusserlich in Erscheinung treten, bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung soweit als möglich in die Dach- und Fassadenflächen resp. in die Umgebung einzugliedern. Vorbehalten bleiben kantonalesgesetzliche Bestimmungen und Art. 18a RPG. ¹⁾

Art. 29a Emissionsbegrenzung von Aussenbeleuchtungen ²⁾

Aussenbeleuchtungen müssen:

- a) unnötige oder schädliche Lichtemissionen vermeiden;
- b) durch Lichtbündelung und Abschirmung im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten Lichtquellen effizient einsetzen.

3. Weitere Anforderungen

Art. 29b Parzellierungen ¹⁾

1 Parzellierungen im Baugebiet werden nur genehmigt, wenn dadurch keine unüberbaubare Restparzellen entstehen. Davon ausgenommen sind Grundstücke für Spezialzwecke wie etwa Elektroverteilkabinen, Bereitstellungsorte für Kehricht, Strassen oder Parkplätze.

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

2 Parzellierungsgesuche bei einem Grundstück mit einem bestehenden, nutzungsrelevanten Gebäude, werden bei der Entstehung eines baurechtswidrigen Zustandes (Überschreiten der zulässigen Zonennutzung) abgelehnt. Ein Nutzungstransfer kann beim Gemeinderat auf der Nachbarparzelle angesucht werden.

Art. 30 Spielplätze, Grün- und Ruheflächen

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ausserhalb der Dorfkernzonen sind je nach Zweckbestimmung besonnte Kinderspielplätze oder Grün- und Ruheflächen in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass die Fläche der Anlage mindestens ein Zehntel der gesamten Bruttogeschossfläche ausmachen soll. Die Sicherheitsbestimmungen der SN EN Normen sind einzuhalten.

2 Spielplätze sind mit attraktiven Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen auszustatten und deren Flächen mit für die Spielmöglichkeiten geeigneten Belägen resp. Bepflanzungen zu versehen. Grün- und Ruheflächen sind den Nutzungsbedürfnissen entsprechend zu möblieren und zu gestalten. ¹⁾

3 Die geplanten Anlagen und vorgesehenen Nutzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan auszuweisen. ¹⁾

Art. 31 Abstellplätze

1 Bei Neu- und Umbauten sowie Zweckänderungen baulicher Anlagen sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und dergleichen bereitzustellen. Der Gemeinderat bestimmt die Zahl der erforderlichen Plätze nach Massgabe der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs.

2 Bei Motorfahrzeugen gilt als Richtlinie, dass folgende Anzahl Abstellplätze zu schaffen und ständig dafür freizuhalten sind:

- a) bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Zweifamilienhäusern je 2 pro Wohneinheit, für Einliegerwohnungen zusätzlich 1;
- b) bei Terrassenhäusern pro Wohneinheit 2;
- c) bei Mehrfamilienhäusern 1 pro 80 m² BGF, mindestens aber 1 pro Wohnung;
- d) bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten zusätzlich 0.33 pro Wohnung für Besucher.

3 Garagenvorplätze, Parkplätze vor Carports oder hintereinander liegende Parkplätze dürfen nur als Pflichtparkplätze gezählt werden, wenn die hinterliegende Parkierungsmöglichkeit zur gleichen Wohneinheit gehört.

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

5 Soweit dies aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Platzverhältnisse oder der Erhaltung der historischen Bausubstanz erforderlich ist, kann der Gemeinderat in den Dorfkernzonen und für die gemäss Art. 16 schützenswerten Bauten, die ausserhalb der Dorfkernzonen liegen, die Zahl der Pflichtparkplätze in Abweichung zu Abs. 2 und 4 um bis zu 100% reduzieren. ²⁾

6 In Gebieten, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Güteklasse A), kann der Gemeinderat die Zahl der Pflichtparkplätze um bis zu 100% reduzieren. ²⁾

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

7 Für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind bei neuen Mehrfamilienhäusern dafür an geeigneter Stelle Einstellplätze von mindestens 6.00 m² pro Wohnung zu erstellen. Bei Neubauten, welche nicht dem Wohnen dienen, gilt für Abstellplätze für Fahrräder als Regel:

- a) dass sie an geeigneter Stelle erstellt und überdacht werden und
- b) dass deren Zahl mindestens 10% der Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge entspricht.

8 Bei Zweckänderungen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden legt der Gemeinderat Zahl und Ausgestaltung von Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen gemäss den baulichen Möglichkeiten im Einzelfall fest.

Art. 31a Hecken und Sträucher ¹⁾

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

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

3 Diese Vorschriften gelten vorbehältlich der Einhaltung der notwendigen Sichtweiten bei Strassen sowie Ausfahrten.

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

C. Nutzungsordnung

1. Zonenplan

Art. 32 Zonenplaninhalt

1 Das Gebiet der Gemeinde Beringen wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt und mit Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 25 versehen:

Grundnutzungszonen des Baugebietes

Bezeichnung	ES	siehe
Dorfkernzonen Beringen und Guntmadingen (DKB /DKG) ¹⁾	III	Art. 34, 35
Wohnzone 40 (W40)	II	Art. 36, 37
Wohnzone 50 (W50)	II	Art. 36, 37, 61
Wohnzone 60 (W60)	II	Art. 36, 61
Wohn- und Gewerbezone 40 (WG40)	III	Art. 38, 61
Wohn- und Gewerbezone 60 (WG60)	III	Art. 38, 61
Industriezone 1 (IZ1)	IV	Art. 39
Industriezone 2 (IZ2)	IV	Art. 39
Industriezone 3 (IZ3)	IV	Art. 39
Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	II	Art. 40
Spezialzone für Reitanlagen (RA)	III	Art. 40a
Spezialzone für Reitanlagen mit Hochbauten (RAH)	III	Art. 40a
Grünzone (Gr)	II	Art. 41
Strassenzone (Str)		Art. 46
Bahnzone (Bahn)		–
Gewässerzone (GZ)		Art. 45
Waldzone (WZ)		Art. 57

Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Landwirtschaftszone (LW)	III *)	Art. 42
Rebbauzone (R)	III *)	Art. 43
Naturschutzzone kommunal (Nk) ²⁾		Art. 44
Naturschutzzone übergeordnet (Nü)		Art. 44 ¹⁾
Gewässer (G)		Art. 45

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

Bezeichnung		ES	siehe
Strassenareal	(StrA)		Art. 46
Bahnareal	(BahnA)		–
Materialabbauzone	(MA)	IV *)	Art. 47
Erholungs- und Freizeitzone	(EFZ)		Art. 47a ¹⁾
Wald	(W)		Art. 57

Überlagernde Zonen

BLN-Gebiet	(BLN)		Art. 48
Engeres Randenschutzgebiet	(ERS)		Art. 49
überlagernde Naturschutzzone kommunal	(UNk)		Art. 50
überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	(UNü)		Art. 50 ¹⁾
überlagernde Landschaftsschutzzone	(LS) ¹⁾		Art. 51
Archäologische Schutzzone	(AS)		Art. 52
Quartierplanpflicht	(Qu)		Art. 53
überlagernde Reservezonen	(URes W50, URes IZ2)		Art. 54
Naturgefahrenzone (s. Gefahrenkarte)	NGZ		Art. 26, 55, 56

Linien- und objektbezogene Festlegungen ¹⁾

Gewässerabstandslinie ¹⁾

... ²⁾

Denkmalschutzobjekt wertvoll	(Einstufung B, DOK)	Art. 16 und Anhang II
Denkmalschutzobjekt sehr wertvoll	(Einstufung A, DOü)	Art. 16 und Anhang II
Naturobjekt kommunal	(NOK)	Art. 44, Abs. 2
Naturobjekt übergeordnet	(NOü)	Art. 44, Abs. 2

*) gilt nur für lärmempfindliche Räume

2 Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind im Zonenplan folgende weitere Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung der jeweiligen speziellen Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unterliegt.

Orientierungsinhalte (ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens eigentümerverbindlich festgelegte Inhalte)

Grundwasserschutz zonen 1, 2 und 3	(S1, S2, S3)	Art. 58
Quartierplan rechtsgültig	(Qur)	
Waldgrenze nach statischem Waldbegriff		

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ gestrichen am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

Hinweise und Informationen (ohne grundeigentümergebundene Wirkung durch den Zonenplan)

Bezeichnung	siehe
Hecken, Feldgehölz	(HFg)
Bachverlauf offen	
Bachverlauf eingedolt	
inventarisierte(r) Baum	(Bi)
Klettgauerstrasse mit Freihalteraum	
Quelle/Quellfassung	(Q)
Aussichtspunkt	(AP)
Gemeindegrenze	
Bauzonengrenze	

3 Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2'500 (Baugebiet Beringen), 1:2'000 (Baugebiet Guntmadingen), 1:6'000 (Gemeindegebiet Beringen) und 1:5'000 (Gemeindegebiet Guntmadingen) dargestellt. Die rechtsverbindlichen Originalpläne sind auf der Bauverwaltung einsehbar.

2. Zonenvorschriften

a) Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 33 Höchst- und Mindestmasse ¹⁾

1 In der Regelbauweise gelten folgende Masse

	DKB/DKG	W40	W50	W60	WG40	WG60	IZ1-3	ZÖBA	RAH
a) max. Ausnutzungsziffer	–	0.40	0.50	0.60	0.40	0.60	–	–	–
b) min. grosser Grenzabstand	5.00 m	5.00 m	8.00 m	10.00 m	5.00 m	8.00 m	5.00 m	⁶⁾	5.00 m
c) min. kleiner Grenzabstand	5.00 m	4.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	⁶⁾	5.00 m
d) max. Gebäudelänge ²⁾	50.00 m ⁵⁾	30.00 m	40.00 m	60.00 m	40.00 m	60.00 m	–	120.00 m	42.00 m
e) max. talseitige Fassadenhöhe ^{3), 4)}	–	6.00 m	7.00 m	9.00 m	–	–	–	–	–
f) max. Gesamthöhe ⁴⁾	DKB: 14.00 m DKG: 12.00 m	9.00 m	11.00 m	16.00 m	9.00 m	16.00 m	24.00 m	20.00 m	9.00 m

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

- 1) für die Grenzabstände von An- und Kleinbauten siehe 7.1b Anhang I, für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen 7.1c Anhang I.
- 2) gilt nur bei offener Bauweise und kommt bei geschlossener Bauweise nicht zur Anwendung (vgl. Art. 9 Abs. 4)
- 3) gilt für Flach- und Pultdächer ab einer Hangneigung von 15%
- 4) vorbehältlich Abweichungen gegenüber dem Niveaupunkt. In der Praxis bedeutet dies, dass die hier angegebenen Masse über dem Niveaupunkt einzuhalten sind (siehe Anhang I).
- 5) Fassaden von Bauten in offener Bauweise über 25.00 m Länge sind, durch Vor- oder Rücksprünge, unterschiedliche Höhen oder durch verschiedene Materialisierungen zu gliedern.
- 6) Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Innerhalb der Zone sind die Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

2 In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise sind, unter Vorbehalt von Art. 63 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonenspezifischen Masse der Regelbauweise.

	DK	W40 ²⁾	W50	W60	WG40	WG60	IZ1-3 ¹⁾	ZÖBA	RAH
a) max. AZ		0.40	0.70	080	0.50	0.80	–		
b) min, grosser Grenzabstand		4.00 m	4.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m		
c) min. kleiner Grenzabstand		2.50 m ⁶⁾	2.50 m ⁶⁾	2.50 m ⁶⁾	2.50 m ⁶⁾	2.50 m ⁶⁾	5.00 m		
d) max. Gebäudelänge ³⁾		30.00 m	60.00 m	60.00 m	40.00 m	60.00 m	–		
e) max. talseitige Fassadenhöhe ^{4), 5)}		6.00 m	10.00 m	12.00 m	–	–	–		
f) max. Gesamthöhe ⁵⁾		9.00 m	14.00 m	16.00 m	9.00 m	16.00 m	28.00 m		

- 1) für die Grenzabstände von An- und Kleinbauten siehe 7.1b Anhang I, für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen 7.1c Anhang I
- 2) gilt nur für Quartierpläne, da verdichtete Bauweise in den Zonen W40 und IZ nicht zulässig (vgl. Art. 61)
- 3) gilt nur bei offener Bauweise und kommt bei geschlossener Bauweise nicht zur Anwendung (vgl. Art. 9 Abs. 4)
- 4) gilt für Flach- und Pultdächer ab einer Hangneigung von 15%
- 5) vorbehältlich Abweichungen gegenüber dem Niveaupunkt. In der Praxis bedeutet dies, dass die hier angegebenen Masse über dem Niveaupunkt einzuhalten sind (siehe Anhang I)
- 6) Es gilt der äusserste Bauteil

Dorfkernzonen

Art. 34 ¹⁾ Zweck, Nutzung

1 Die Dorfkerne dienen der baustilgerechten Erhaltung, Pflege und Erneuerung wertvoller Bauten und Anlagen sowie der Erhaltung und Förderung eines multifunktionalen, den wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnissen der Gemeinde entsprechenden Zentrums durch eine sorgfältige Einordnung von Um-, Neu- und Kleinbauten sowie Anlagen. ²⁾

2 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie bis mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe. ²⁾

3 In der Dorfkernezone Beringen sind neue freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig. ²⁾

4 Den Strassenraum prägende Hauptbauten in der ersten Bautiefe entlang der Dorfstrasse Guntmadingen haben mindestens zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen aufzuweisen. ³⁾

Art. 35 Gestaltung und Bauweise

1 Neben dem Ensembleschutz gemäss Art. 15 sind insbesondere zu beachten:

- a) Bestehende Gebäude können im Rahmen der Besitzstandsgarantie ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden, auch wenn die Massvorschriften der Dorfkerne überschritten sind; ¹⁾
- b) Um- und Ersatzbauten für Gebäude, welche zu einer Bauflucht der geschlossenen Bauweise gehören oder aus anderen Gründen für das Ortsbild von hervorragender Bedeutung sind, haben die Massstäblichkeit und Gestaltmerkmale des Ensembles aufzuweisen, auch wenn dadurch die Massvorschriften der Dorfkerne überschritten werden;
- c) Wesentliche Erweiterungen sowie An- und Kleinbauten von Gebäuden gemäss lit. a) und b) sind nur gestattet, sofern
 - die Massvorschriften der Dorfkerne nicht überschritten werden und weder wertvolle Gebäude- und Anlageteile, noch das Ortsbild beeinträchtigt werden sowie
 - wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. ²⁾
- d) Fenster und Türen sind in der Regel baustilgerecht zu gestalten und mit einem Gewände einzufassen.
- e) Bauten sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit ortsüblicher Dachneigung zu versehen und mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken. Andere Dachformen und -materialien können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. In der Dorfkernezone Guntmadingen hat die Dachneigung mindestens 32° aufzuweisen. ¹⁾

¹⁾ Gemäss Genehmigungsvermerk vom 7. Januar 2020 gilt im Ortsteil Guntmadingen zusätzlich:

Zielsetzung Ortsbild

Die nachfolgenden Bestimmungen bezwecken die Erhaltung des Dorfkernes sowie dessen Erneuerung:

- a) Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Dorfkerns sind, wenn nicht triftige bauliche Gründe und Untersuchungen dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen. Abbrüche können bewilligt werden, wenn die Erhaltung aufgrund von baulichen Untersuchungen unter Abwägung aller Gründe nicht möglich ist.
- b) Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in architektonischer Gestaltung, Farbgebung und Materialwahl an die Regeln der bestehenden Bauweise zu halten und insbesondere den Nachbarbauten anzupassen. Vor allem soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung und Fensterteilung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.
- c) Offene und geschlossene Bauweisen sind zulässig. Die geschlossene Bauweise ist gestattet, wenn mit bestehenden Häusern zusammengebaut oder eine geschlossene Baugruppe gleichzeitig erstellt wird.
- d) Ein Gebäude darf zwei Vollgeschosse aufweisen. Das Dachgeschoss kann voll ausgebaut werden. Die Dachneigung für Hauptbauten beträgt minimal 32° a.T.

²⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

³⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

- f) Allfällige Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite und in ihrer Tiefe zumindest zur Hälfte mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken.
- g) Dachaufbauten, überdeckte Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben bezüglich Lage, Grösse, Form, Materialisierung und Farbgebung die Gebäude-, Dach- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen. In der Regel dürfen sie daher pro Dachgeschoss insgesamt 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten und haben, in der Dachfläche des Hauptdaches gemessen, gegenüber dem Hauptfirst und dem seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten. In den darüber liegenden Dachgeschossen sind sie in der Regel kleiner und schmaler auszubilden. Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 1.00 m² (Aussenmass der sichtbaren Rahmenkonstruktion) und einer maximalen Höhe von 1.20 m können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
- h) Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie
- in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen sowie bei Gebäuden mit Satteldächern in der Regel nicht auf den Giebelseiten angebracht werden oder
 - konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden.
- i) Die Umgebungsgestaltung hat auf das einzelne Objekt wie auch auf den ganzen Strassenraum Rücksicht zu nehmen. Wo Einzäunungen zum Strassenbild gehören, sind die vorhandenen zu erhalten und bei deren Fehlen ist das private Terrain zum öffentlichen Raum entsprechend abzugrenzen, wenn nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.
- j) Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen (z.B. Antennen etc.) sind bewilligungspflichtig. Solche Anlagen sind nach Möglichkeit nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern oder Nebengebäuden zu platzieren. Sie sind bezüglich Standort und Gestaltung so zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte ist besonders Rücksicht zu nehmen.
- Bezüglich Solaranlagen bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechts und des Bundesrechts vorbehalten. ¹⁾

2 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig, auch wenn dadurch die übrigen Gestaltungsbestimmungen der Dorfkernzonen nicht vollständig eingehalten werden. Für die Beurteilung solcher Bauvorhaben sind die Baukommission, die Denkmalpflege sowie allenfalls weitere Fachleute beizuziehen. ¹⁾

Wohnzonen

Art. 36 Zweck, Nutzung

1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes.

2 Der Gemeinderat kann darin nicht störende gewerbliche Betriebe zulassen, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

3 In der Zone W40 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Einfamilienhäusern, Doppel- und Zweifamilienhäusern mit höchstens einer Einliegerwohnung pro Wohneinheit sowie Terrassenhäusern zulässig.

4 In der Zone W50 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Zwei- und Mehrfamilienhäusern zulässig.

5 In der Zone W60 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Mehrfamilienhäusern zulässig.

6 Andere Gebäudetypologien sind im Rahmen der verdichteten Bauweise und von Quartierplänen zulässig (siehe C. Anhang I)

Art. 37 Terrassenhausvorschriften

In den Zonen W40 und W50 dürfen an dazu geeigneten Hanglagen Terrassenhäuser erstellt werden. Dabei gelten folgende Bestimmungen:

- a) Mit Ausnahme einzelner technisch bedingter Bauteile darf kein Gebäudeteil mehr als 9.00 m (inkl. Brüstung) über das massgebende Terrain hinausragen. ¹⁾
- b) max. Ausnützungsziffer 0.50
- c) min. Grenzabstand 5.00 m
- d) max. Gebäudelänge 45.00 m
- e) max. Gebäudebreite 30.00 m
- f) Bei einer hangparallelen Gebäudelänge ist diese auf 30.00 m beschränkt
- g) Ein Mehrlängenzuschlag entfällt
- h) Bergseitig darf der oberste Gebäudeteil mit Ausnahme kleinerer technischer Bauteile wie Kamine oder Lüftungsrohre das massgebende oder gestaltete Terrain um höchstens 4.00 m überragen. ¹⁾

Wohn- und Gewerbezon

Art. 38 Zweck, Nutzung

1 Die Wohn- und Gewerbezon dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen sowie nicht störendem und mässig störendem Gewerbe.

2 In der Zone WG60 sind reine Wohnbauten nur in Form von Mehrfamilienhäusern zulässig.

3 Andere Gebäudetypologien sind im Rahmen der verdichteten Bauweise und von Quartierplänen zulässig (siehe C. Anhang I).

Industriezon

Art. 39 Zweck, Nutzung, Gestaltung

1 Die Industriezon sind für Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für Bauten und Anlagen zur Freizeitnutzung bestimmt. Nördlich der Trasadingerstrasse sind zusätzlich auch Dienstleistungsbetriebe gestattet.

2 Neue, grössere der Sonne ausgesetzte Hauptbauten sind statisch so zu konzipieren und gegebenenfalls zu orientieren, dass auf deren Dächern die Montage von namhaften Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich ist. Der Nachweis hat in Form einer Selbstdeklaration des Planers im Rahmen der Baueingabe zu erfolgen.

3 In allen Industriezon sind Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

4 Störend in Erscheinung tretende Anlagen wie Lagerplätze und dgl. sind mittels geeigneter Mittel, wie Bepflanzungen oder Erdwällen, gegen ausserhalb der Industriezone gelegene Gebiete abzuschirmen.

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

5 In den Industriezonen 1 und 3 gelten folgende Einschränkungen:

- a) Die Industriezone 1 ist für arbeitsplatzintensive Betriebe oder Betriebe mit namhaftem Publikumsverkehr reserviert. Betriebe mit wenigen oder keinen ständigen Arbeitsplätzen wie reine Lager- oder Recyclingbetriebe und dgl. sind nur in der Industriezone 2 und 3 zulässig.
- b) Die Industriezone 3 dient der Aufbereitung und Lagerung mineralischer Baustoffe der angrenzenden, in der Industriezone 2 gelegenen Produktions- und Recyclinganlage. Bei Aufgabe dieser Nutzung sind in der Industriezone 3 sämtliche Bauten, Anlagen und gelagerten Materialien auf Kosten des Betreibers zu entfernen, der vor dem Abbau von Erdmaterialien bestehende Zustand nach genehmigten Plänen wiederherzustellen und das Gebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

6 Technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Zugänge zu Dachflächen, Kamine, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie etc.), dürfen die Gesamthöhe um höchstens 1.50 m überragen, soweit dies technisch oder gesetzlich notwendig ist und von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 40 Zweck, Nutzung, Massvorschriften

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Grünflächen sind für öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie für Grünflächen bestimmt.

Spezialzone für Reitanlagen ¹⁾

Art. 40a Zweck, Nutzung, Gestaltung

1 Die Spezialzone für Reitanlagen dient dem Betrieb und der Erstellung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung.

2 Im gesamten Areal (RA und RAH) dürfen erstellt werden: ebenerdige Dressur- und Reitplätze, Mist- und Jauchegruben, Abschränkungen und Zäune sowie Beleuchtungsmasten und betriebsnotwendige Parkplätze.

3 Im mit RAH bezeichneten Areal dürfen Hochbauten erstellt werden.

4 Bei der Gestaltung dieser Bauten und Anlagen ist der Einpassung in die bestehende Überbauung sowie den Aspekten des Landschaftsschutzes besondere Beachtung zu schenken.

5 Wohnungen sind nur gestattet, wenn sie betrieblich für die Pferdehaltung notwendig sind.

Grünzone

Art. 41 Zweck, Nutzung

1 Die Grünzone umfasst nicht überbaubare Flächen des Baugebietes.

2 Der Gemeinderat kann in dieser Zone kleinere Bauten und Anlagen bewilligen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Flächen dienen, sofern der Zweck der Zone gewahrt bleibt.

b) Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 42 Landwirtschaftszone

1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung des Bundes.

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

2 Die nach Massgabe der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung zulässigen Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Für Hauptbauten gelten eine maximale Gebäudelänge von 80.00 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 15.00 m. Für reine Wohnbauten gelten sinngemäss die Vorschriften der Wohnzone W40. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m. ¹⁾

Art. 43 Rebbauzone

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 kantonalen Bauverordnung.*

Art. 44 ¹⁾ Naturschutzzone übergeordnet / kommunal

1 Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzonen sind alle Tätigkeiten sowie Bauten, Anlagen und Geländeänderungen verboten, die das Schutzziel gefährden.

2 Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Vorschriften bezüglich Schutzziele, Massnahmen und Pflege sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder in einer Schutzverfügung geregelt.

Art. 45 ¹⁾ Gewässer (G) und Gewässerräume

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

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

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

4 Die im Zonenplan bezeichneten eingedolten Bachläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen und deren Unterhalt muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

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

6 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m² gilt ein Gewässerraum von mindestens 5.00 m ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

Art. 46 Strassenzone und Strassenareal

Die Flächen der Strassenzone und des Strassenareals sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie die notwendigen Verkehrsbauten und -anlagen bestimmt. *Im Weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.*

Art. 47 Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone ist für den Materialabbau, die Materialaufbereitung und die dadurch bedingten Bauten und Anlagen bestimmt. Sie dient auch der Deponie von unverschmutztem Erd- und Felsmaterial (Auffüllung).

2 Alle Bauten und Anlagen sind nach beendetem Abbau auf Kosten des Unternehmers zu entfernen.

Art. 47a¹⁾ Erholungs- und Freizeitzone (EFZ)

Die Erholungs- und Freizeitzone dient als öffentliche Spiel- und Lagerwiese. Zugelassen sind zweckgebundene Schutzbauten mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer Gesamthöhe von 4.00 m sowie Spielgeräte.

c) Überlagernde Zonen**Art. 48 BLN-Gebiet Randen**

1 Das BLN-Gebiet Randen umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundesrates.

2 Bauten und Anlagen sind gestalterisch und farblich besonders sorgfältig in das Landschaftsbild einzupassen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das BLN-Gebiet „Randen“.

Art. 49 Engeres Randenschutzgebiet

In Ergänzung zu den Vorschriften des BLN-Gebietes Randen gemäss Art. 48 gilt im engeren Randenschutzgebiet (ERS) zusätzlich:

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. *Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.*

Art. 50²⁾ Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet/kommunal

1 Die Naturschutzüberlagerung bezweckt die Erhaltung, Wiederherstellung, Förderung und Vernetzung naturnaher Lebensräume mit ihren spezifischen Tier- und Pflanzenarten.

2 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar enthalten. Sie haben nach NHG-SH zu erfolgen.

3 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht zuwiderläuft. Alle Tätigkeiten sowie Bauten, Anlagen und Geländeänderungen sind verboten, die das Schutzziel gefährden.

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

Art. 51 Überlagernde Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzüberlagerung bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart und dient darüber hinaus der Siedlungstrennung.
- 2 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Die Anlage von Strukturelementen wie Hecken, Einzelbäumen und Obstgärten ist erwünscht.
- 3 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

Art. 52 ¹⁾ Archäologische Schutzzone

- 1 Die überlagernde 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 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 (NHG-SH).

Art. 53 Quartierplanpflicht

In Gebieten mit Quartierplanpflicht ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplans möglich.

Art. 54 Überlagernde Reservezonen

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

Art. 55 ¹⁾ Naturgefahrenzonen: Bezeichnung

Die Naturgefahrenzone NGZ bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Die Naturgefahrenzone umfasst die Zonen G1-G4 und wird nur als umhüllende Fläche dargestellt. Massgebend ist die Naturgefahrenkarte.

Art. 56 ¹⁾ Naturgefahrenzonen: Bestimmungen zu den Gefahrenstufen G1-G4

- 1 Die Stufen G1 bis G4 sind in der Naturgefahrenkarte festgelegt.
- 2 Die Gefahrenzone „erhebliche Gefährdung“ G1 (rot) 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. Um- und Anbauten und Zweckänderungen sind nur möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

3 Die Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ G2 (blau) bezeichnet 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. Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis einzureichen, welcher aufzeigt, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können, und dass sich durch die Schutzmassnahmen nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

4 Die Gefahrenzonen „geringe Gefährdung“ G3 und „Restgefährdung“ G4 (gelb und weiss-gelb) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken (z.B. Tiefgaragen, Einstellhallen) gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone G2 (blau).

5 Gefahrenhinweisflächen: Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauen und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

6 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

d) Hinweise

Art. 57 Wald

1 Das Waldareal untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

2 Bezüglich der Waldgrenzen sind die Waldfeststellungspläne massgebend.

Art. 58 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements.

D. Überbauungsordnung

1. Baulinien

Art. 59 Aufstellung und Änderung

- 1 Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung.
- 2 Sofern sie wichtige Gründe geltend machen, können Grundeigentümer beim Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung eines Baulinienplanes beantragen.

2. Quartierplan und verdichtete Bauweise

Art. 60 Aufstellung und Änderung von Quartierplänen

- 1 Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und die dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.
- 2 Grundeigentümer können beim Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

Art. 61 Verdichtete Bauweise ¹⁾

Verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen W50 und W60 sowie den Wohn- und Gewerbebezonen WG40 und WG60 möglich. Die verdichtete Bauweise kann beim Gemeinderat beantragt werden, wenn im Rahmen einer Gesamtplanung eine auf deren Umgebung sowie in ihren einzelnen Teilen abgestimmte Überbauung insgesamt mindestens 10 Wohneinheiten in mindestens 3 Gebäuden umfasst. Gewerbliche Betriebe sind den Wohneinheiten gleichgestellt.

Art. 62 Nutzungsvorgaben

Um eine gewünschte Nutzungsdurchmischung oder ein erwünschtes Entwicklungsziel zu erreichen, kann der Gemeinderat in Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise Mindest- und Höchstanteile für einzelne Nutzungen oder spezielle Nutzungsvorgaben festlegen, soweit dies zur Erreichung des gewünschten Entwicklungsziels notwendig ist.

Art. 63 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

1 In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesetzes Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gestatten. In der Regel legt der Gemeinderat dazu besondere, situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung,
- b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung,
- c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch,
- d) Umgebungsgestaltung.

Werden Quartierpläne oder eine verdichtete Bauweise beantragt, ist dazu mit dem Baureferat frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

¹⁾ Gemäss Genehmigungsvermerk vom 7. Januar 2020 gilt: Abweichungen von der Regelbauweise müssen auch bei «verdichteter Bauweise» im Quartierplanverfahren erfolgen.

2 In der Regel dürfen in Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise die Abweichungen gegenüber den Massvorschriften der Regelbauweise beansprucht werden, wenn die gemäss Abs. 1 festgelegten Qualitätskriterien erfüllt werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse führen.

3 Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung, falls eine ausreichende Besonnung sichergestellt werden kann und nur in den Quartierplan oder in die verdichtete Bauweise einbezogene Grundstücke davon betroffen sind.

4 Gegen die nicht vom Quartierplanverfahren oder der verdichteten Bauweise erfassten Grundstücke sind die zonengemässen Abstände der Regelbauweise inkl. Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

E. Baulanderschliessung

1. Allgemeines

Art. 64 Baureife und Erschliessung

Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die kantonalen Bestimmungen zur Baureife und Erschliessung erfüllt sind.

2. Beitragspflicht

Art. 65 Beitragsverordnung

Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie nach der Verordnung über die Beiträge der Grundeigentümer an öffentliche Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen etc.

F. Verschiedene Bestimmungen

1. Baubewilligungsverfahren

Art. 66 Vorentscheid

Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheids richten sich nach dem Baugesetz.

Art. 67 Bewilligungsverfahren und -pflicht

1 Das Baubewilligungsverfahren sowie die Bewilligungspflicht richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Dies gilt für alle Massnahmen, durch welche öffentliche oder nachbarliche 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 und im Inneren bestehender Bauten;*

- b) *die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen;*
- 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 m³ Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;*
- h) *provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;*
- i) *Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen;*
- j) *Aussenisolationen;*
- k) *Veränderungen der Umgebungsgestaltung in Gefahrenzonen „erhebliche Gefährdung“ und „mittlere Gefährdung“ gemäss Art. 55;*
- l) *äussere Veränderungen an bestehenden Bauten und deren Vorplätzen in den Dorfkernzonen sowie an schützenswerten Bauten und deren Umschwung gemäss Art. 16 inkl. Farbgebung;¹⁾*
- m) *Veränderungen im Innern schützenswerter Bauten gemäss Art. 16.¹⁾*

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

3 Bei Bauvorhaben, die eine Erhöhung der Ausnützung zur Folge haben, ist den Baugesuchsunterlagen in jedem Fall ein aktueller Grundbuchauszug beizulegen.²⁾

Art. 68 Vereinfachtes Verfahren

1 *Geringfügige Bauvorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren sowie Aussenisolationen, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren, ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung bewilligt werden.*

2 Im Übrigen sind die Bestimmungen über das ordentliche Verfahren anwendbar.

Art. 69 Bedingungen und Auflagen

Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzlichen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

Art. 70 Ausnahmbewilligungen

Gesuche um Erteilung von Ausnahmbewilligungen gemäss Art. 51 Baugesetz sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat leitet sie mit seinem Antrag an das Bauinspektorat des Kantons Schaffhausen weiter.

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

Art. 71 Aussteckung

- 1 Die Aussteckung richtet sich nach dem Baugesetz.
- 2 Zusätzlich sind die Gesamthöhe, bei bestehenden Bauten auch wesentliche Dachaufbauten und die Lage von Dacheinschnitten auszustecken.

Art. 72 Gebühren

Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben. Die Ansätze sind in der Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Baukontrollen

Art. 73 Meldepflicht

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

3. Schlussbestimmungen

Art. 74 Übergangsbestimmung

Diese Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

Art. 75 Strafbestimmung

Übertretungen dieser Bau- und Nutzungsordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss Baugesetz geahndet.

Art. 76 Inkrafttreten

- 1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Ohne anders lautende Bestimmungen werden dadurch sämtliche ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.06.2001 und der Zonenplan vom 31.01.1990 sowie sämtliche Nachträge aufgehoben.

Vom Einwohnerrat genehmigt am 21. August 2012

Der Einwohnerratspräsident: Der Aktuar a.i.:

sig. Horst Bächtold sig. Christian Bolli

Öffentliche Auflage vom 31. August bis 20. September 2012

Vom Regierungsrat genehmigt am: 19. Februar 2013

Der Staatsschreiber:

sig. Dr. iur. Stephan Bilger

Zonenplanänderungen und Änderung der Art. 9. Abs. 4, 15 Abs. 1, 3 und 4, 16, 17 Abs. 2, 21 Abs. 2, 23, 24 Abs. 1, 26, 28, 29, 30 Abs. 2 und 3, 31 Abs. 5 und 6, 32, 33, 34, 35, 37, 42, 44, 45, 50, 52, 55, 56, 67 Abs. 1 und 3 und 73 BNO sowie neue Art. 29a, 29b, 31a, 40a und 47a BNO, Anhang I Abschnitte 5.5, 7.1, 7.2 Gebäudeabstand (neu) und 8.1a, Ergänzung von Anhang II sowie Aufhebung der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans von Guntmadingen vom 11. September 2003 vom Einwohnerrat am 25. September 2018 genehmigt.

Vom Regierungsrat genehmigt mit Anmerkungen am 7. Januar 2020

Anhang I: Baubegriffe und Messweisen

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]) vom 1. Dezember 1997 entnommen, soweit sie auf kommunaler Ebene Anwendung finden (Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Baubegriffe [IVHB]). Diesbezüglich gilt das übergeordnete Recht.

Zusätzlich enthält der Anhang aber auch kommunale Festlegungen. Zu deren Änderung bedarf es einer Änderung der BNO.

Die Baubegriffe und Messweisen sind hinsichtlich dieser Unterscheidung wie folgt gekennzeichnet:

[IVHB] = *Durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (kursiv)*

[kommunal] = Kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegungen

Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht. Die Definitionen (eingerahmt) sind rechtsverbindlich. Die Skizzen dienen der Illustration.

A. Bauweisen [kommunal]

Für die Regelbauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung. Sonderbauweisen sind im Rahmen von Quartierplänen gemäss Art. 18 Baugesetz sowie in verdichteter Bauweise möglich. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind nach Massgabe von Art. 68 durch den Gemeinderat zu bewilligen.

B. Anlagen [kommunal]

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

C. Typologien von Wohnhäusern [kommunal]

C.1 Einfamilienhaus [kommunal]

Ein Einfamilienhaus beinhaltet lediglich eine Wohneinheit.

C.2 Doppeleinfamilienhaus [kommunal]

Ein Doppeleinfamilienhaus beinhaltet zwei Wohneinheiten, welche je über einen eigenen Zugang von aussen verfügen und die durch eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende, tragende Mauer vollständig voneinander getrennt sind.

C.3 Zweifamilienhaus [kommunal]

Ein Zweifamilienhaus beinhaltet zwei Wohneinheiten, erfüllt aber nicht alle Kriterien eines Doppelfamilienhauses.

C.4 Mehrfamilienhaus [kommunal]

Ein Mehrfamilienhaus beinhaltet mehr als zwei Wohneinheiten.

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [IVHB]

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 im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

1.2 Hangneigung [kommunal]

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude [IVHB]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

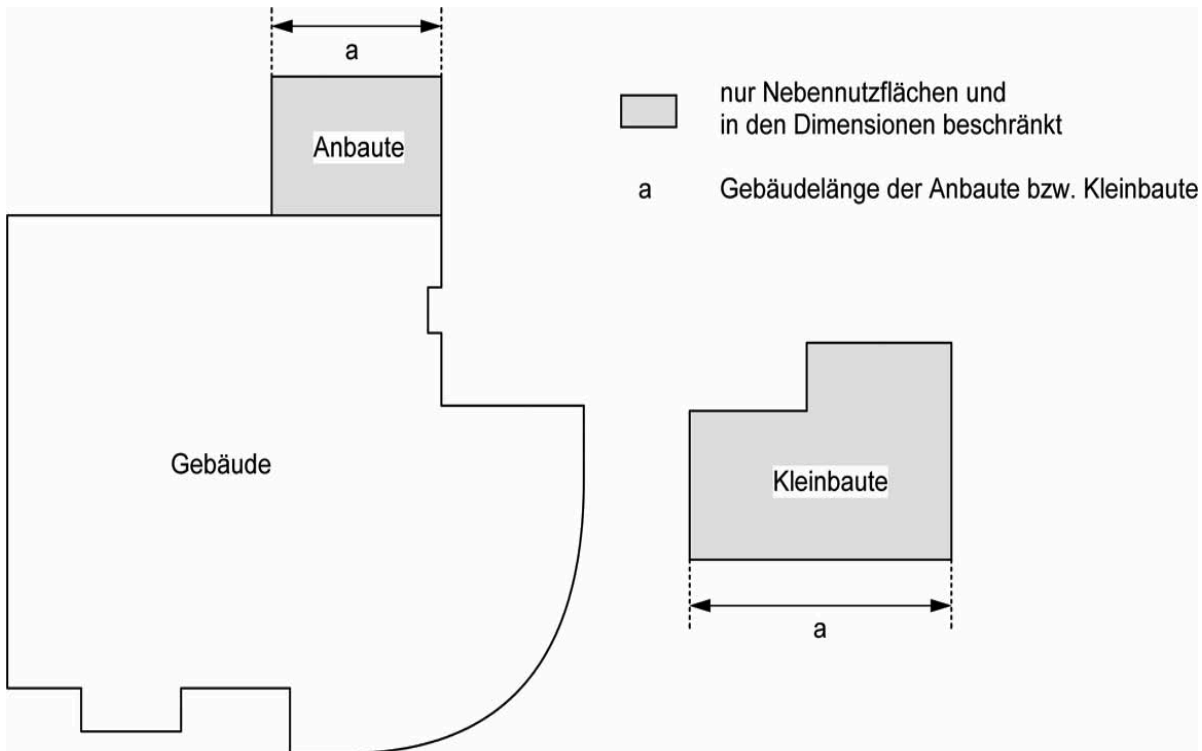
Als Hauptbauten gelten alle Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten, Anbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.

2.2 Kleinbauten [IVHB]

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5.00 m.

2.3 Anbauten [IVHB]

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



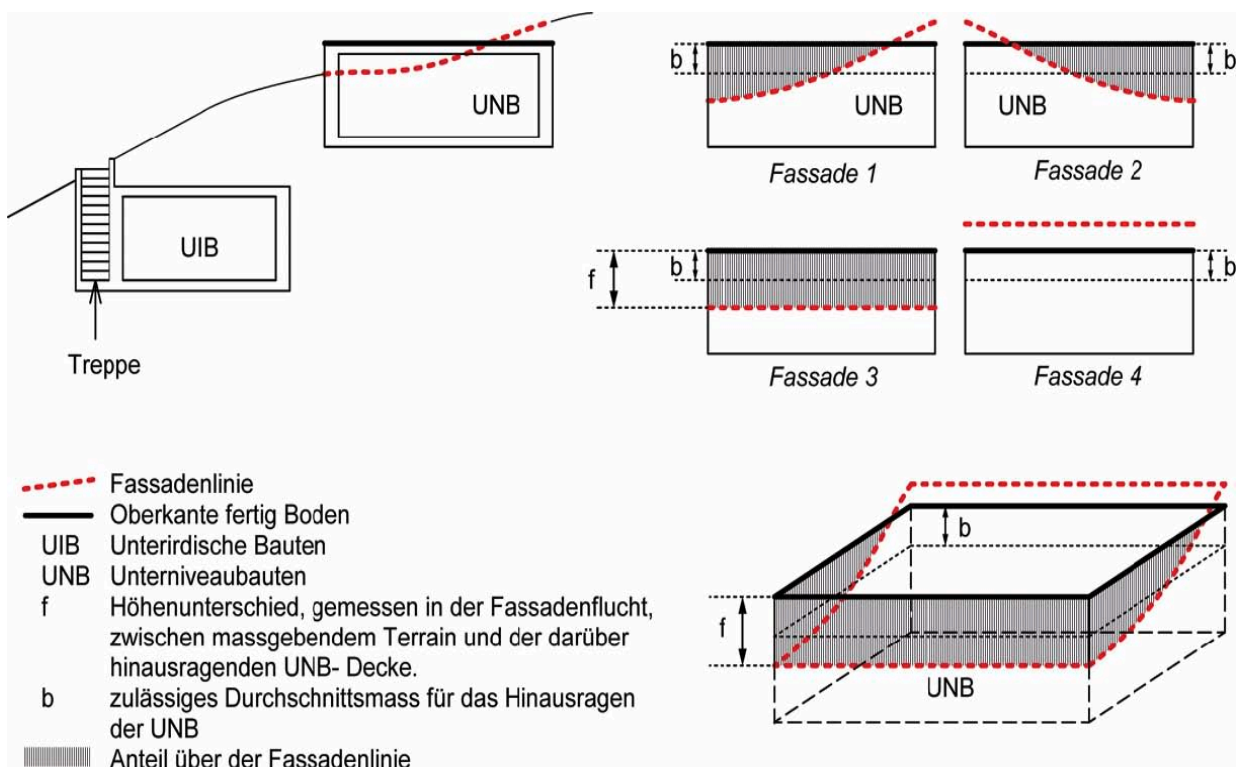
Skizze zu 2.1 Gebäude, 2.2 Kleinbauten und 2.3 Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten [IVHB]

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

2.5 Unterniveaubauten [IVHB]

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Skizze zu 2.4 unterirdische Baute und 2.5 Unterniveaubaute

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [IVHB]

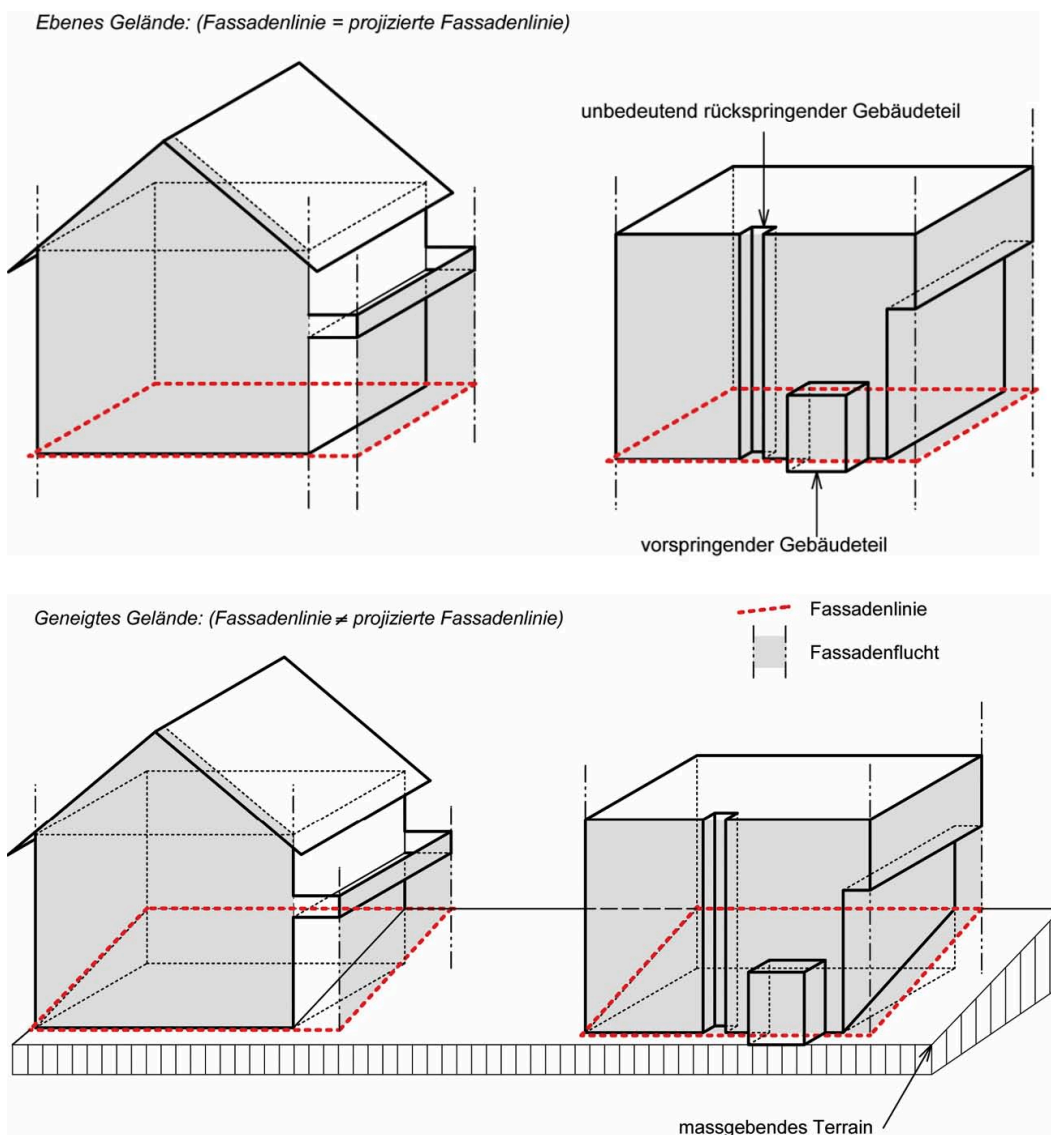
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie [IVHB]

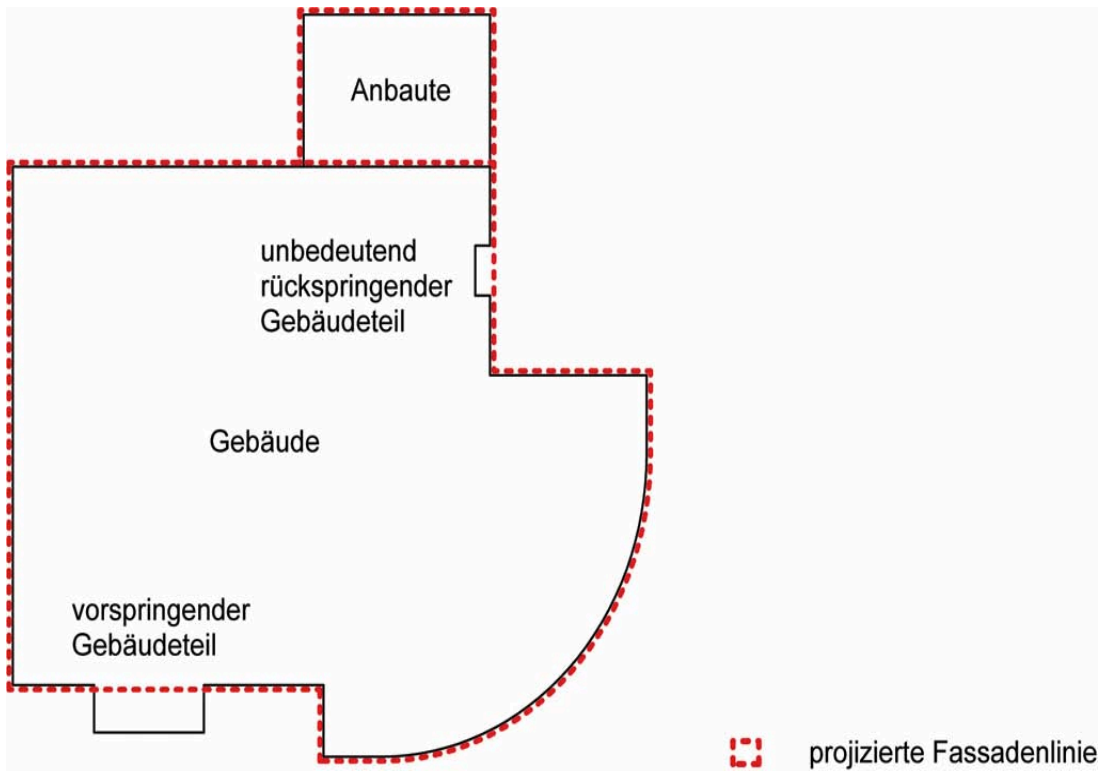
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie [IVHB]

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



Skizze zu 3.1 - 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



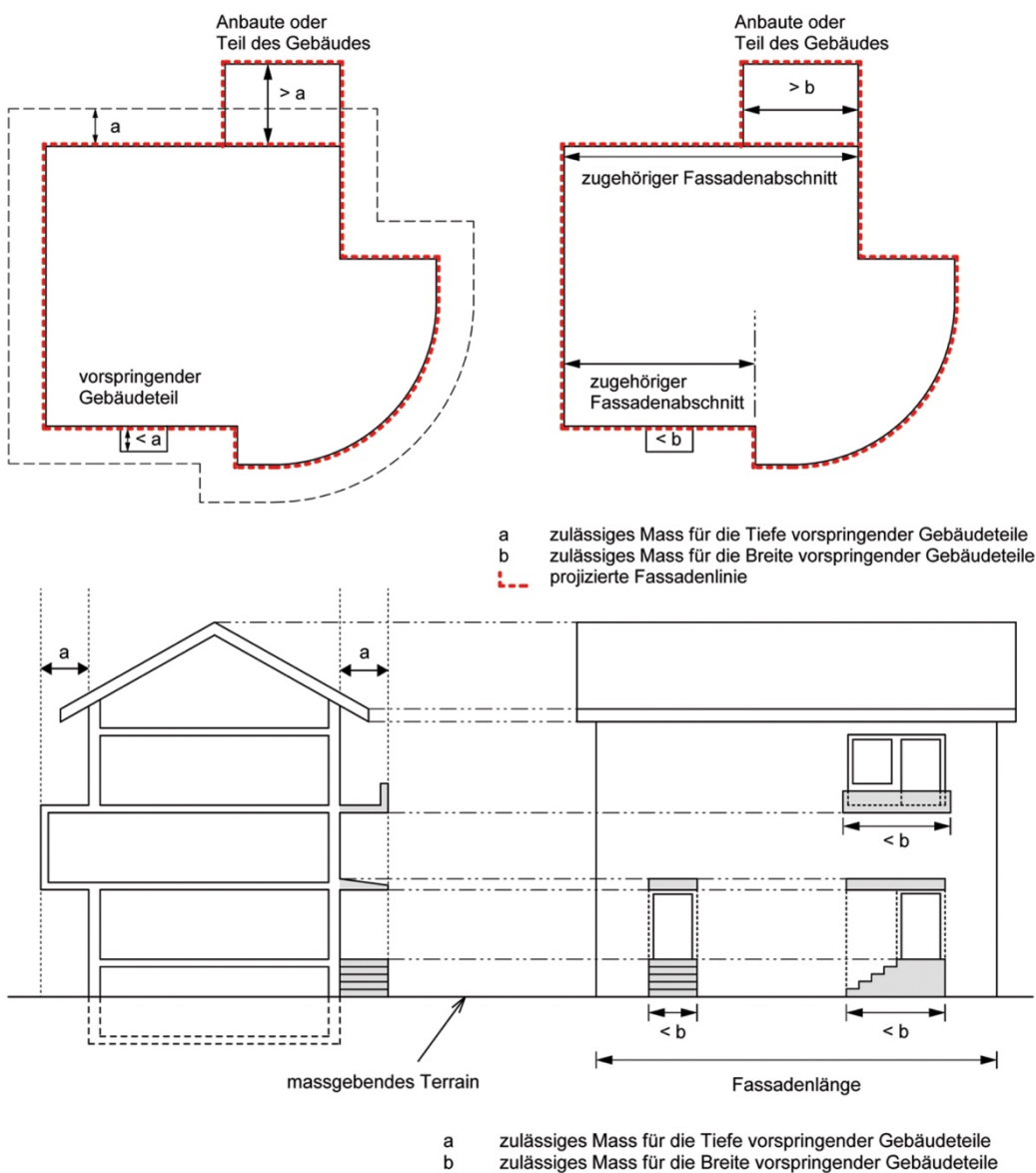
Skizze zu 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [IVHB]

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 Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [IVHB]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Skizze zu 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

4. Längenbegriffe, Längenmasse

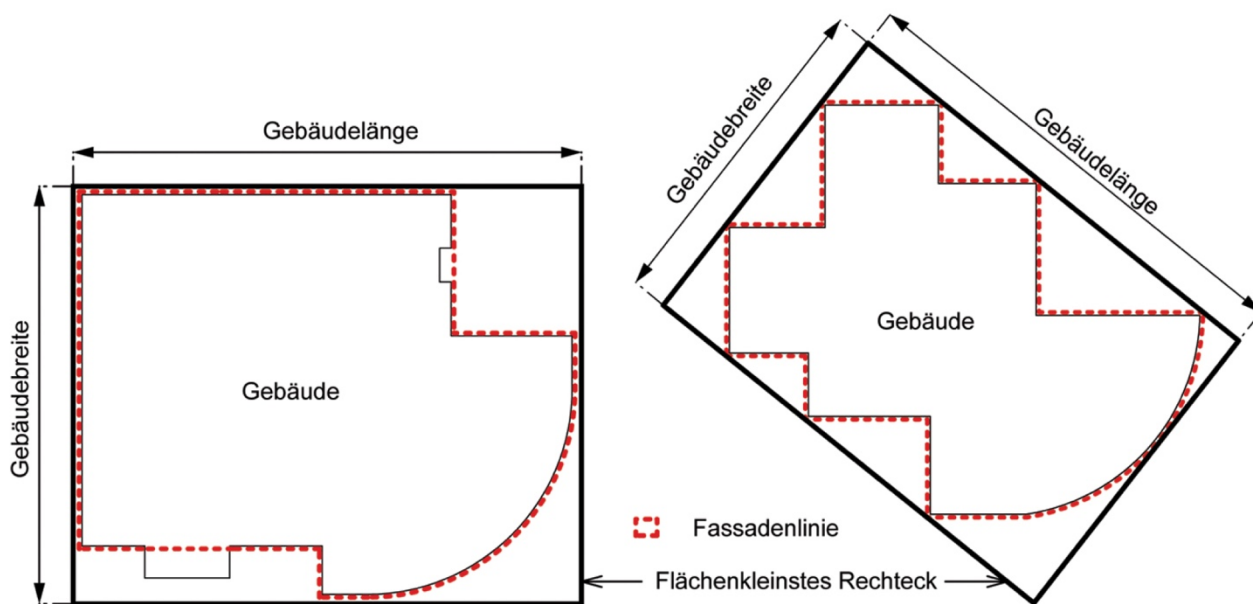
4.1 Gebäudelänge [IVHB] und [kommunal]

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

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

4.2 Gebäudebreite [IVHB]

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

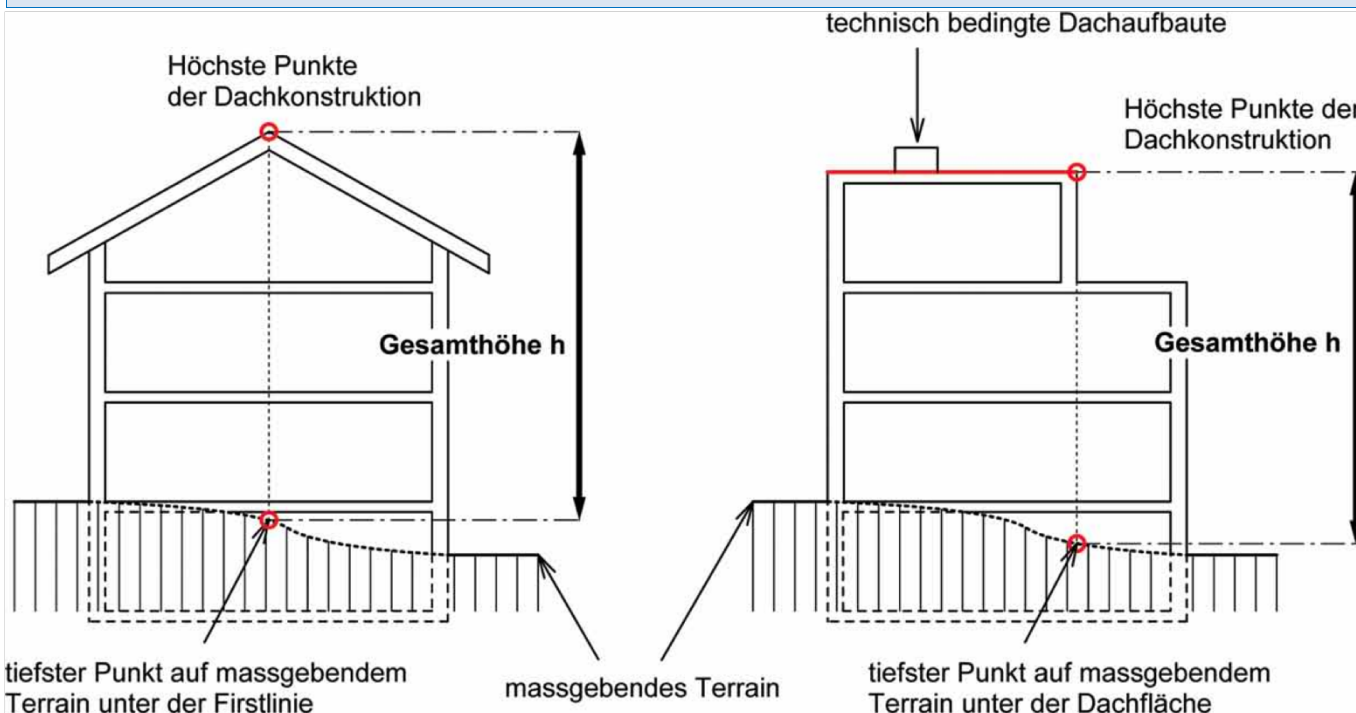


Skizze zu 4.1 Gebäudelänge und 4.2 Gebäudebreite

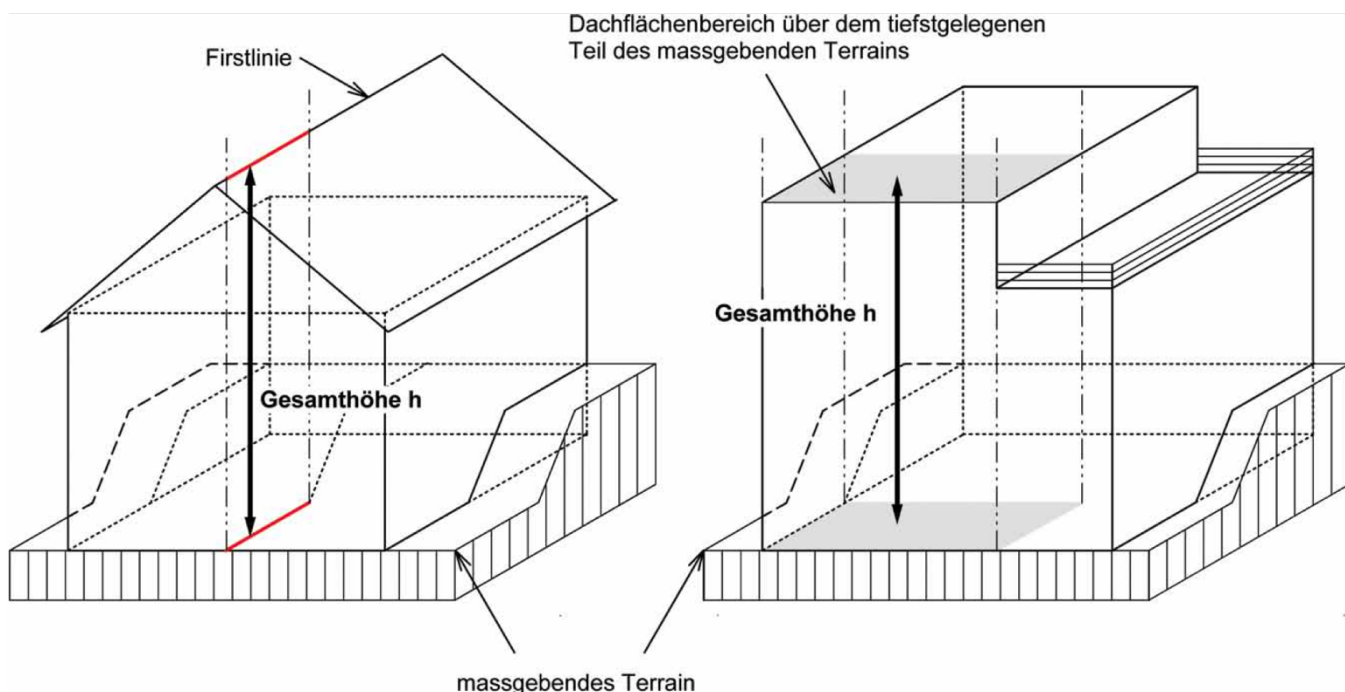
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [IVHB]

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



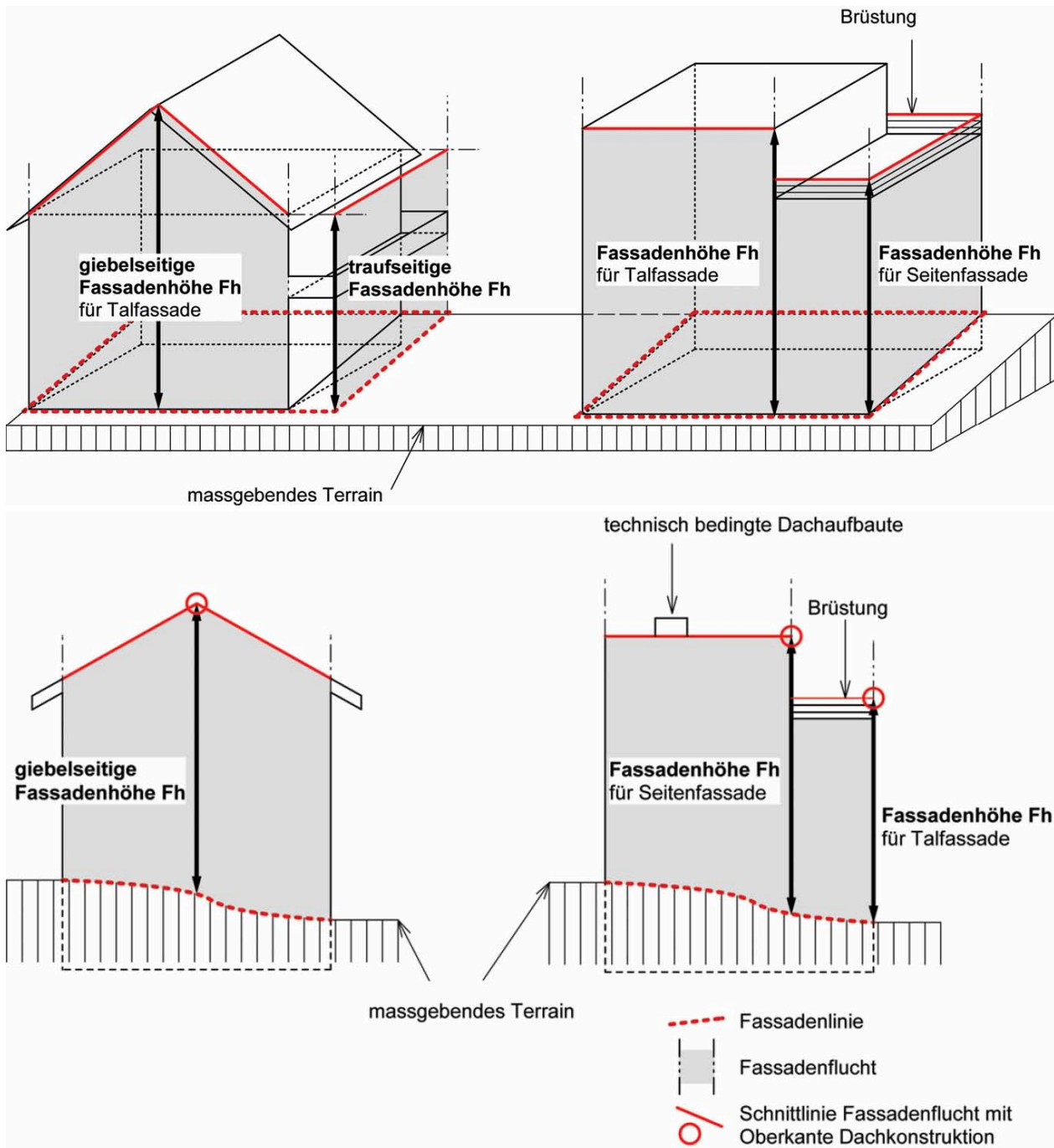
Skizze 1 zu 5.1 Gesamthöhe



Skizze 2 zu 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [IVHB]

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



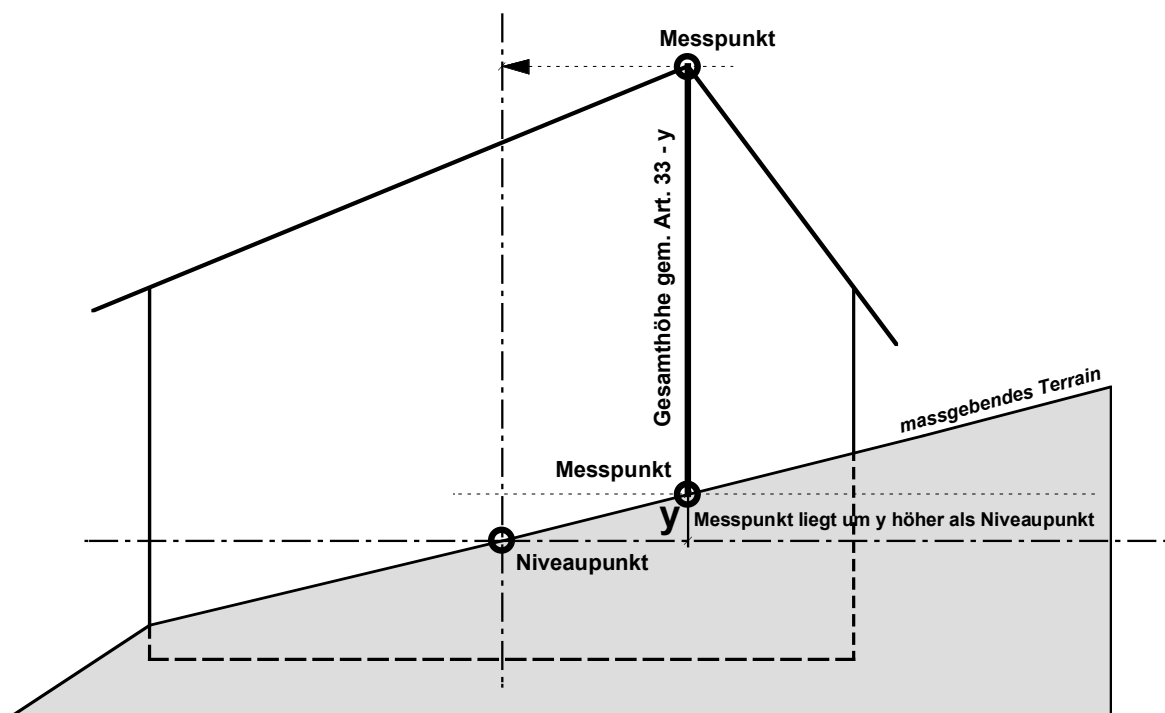
Skizze zu 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe [IVHB]

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

5.5 Niveaupunkt, Masse für Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe [kommunal] ¹⁾

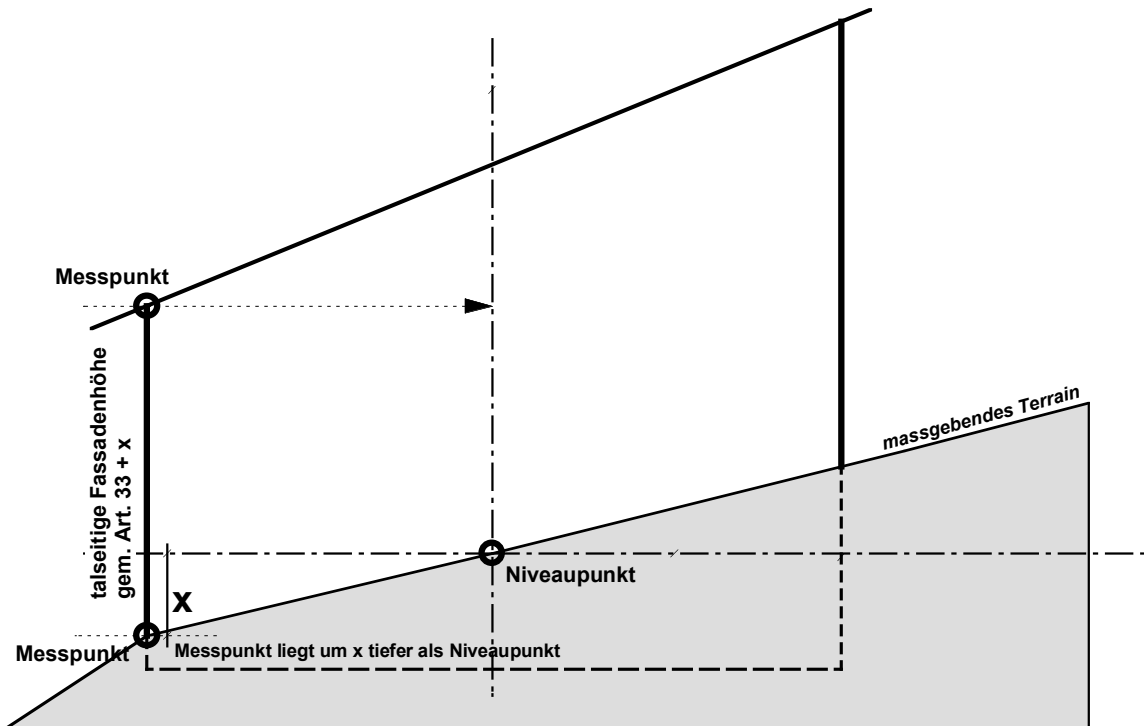
Der Niveaupunkt bezeichnet die Projektion des Schwerpunktes der Gebäudegrundfläche auf das massgebende Terrain. Liegt der Niveaupunkt höher als der Messpunkt der Gesamthöhe oder der Messpunkt der talseitigen Fassadenhöhe auf dem massgebenden Terrain, erhöht sich das Mass für die Gesamthöhe oder die talseitige Fassadenhöhe um die Höhendifferenz zwischen den entsprechenden Messpunkten und dem Niveaupunkt. Liegt der Niveaupunkt tiefer, verringert sich das Mass für die Gesamthöhe oder die talseitige Fassadenhöhe um das gleiche Mass. In der Praxis bedeutet dies, dass die maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen gemäss Art. 33 ²⁾ über dem Niveaupunkt einzuhalten sind.



Skizze 1 zu 5.5 Niveaupunkt, Masse für Gesamthöhe

¹⁾ Fassung vom 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

²⁾ Fassung vom 4. Februar 2020: Behebung eines redaktionellen Fehlers



Skizze 2 zu 5.5 Niveaupunkt, Masse für talseitige Fassadenhöhe

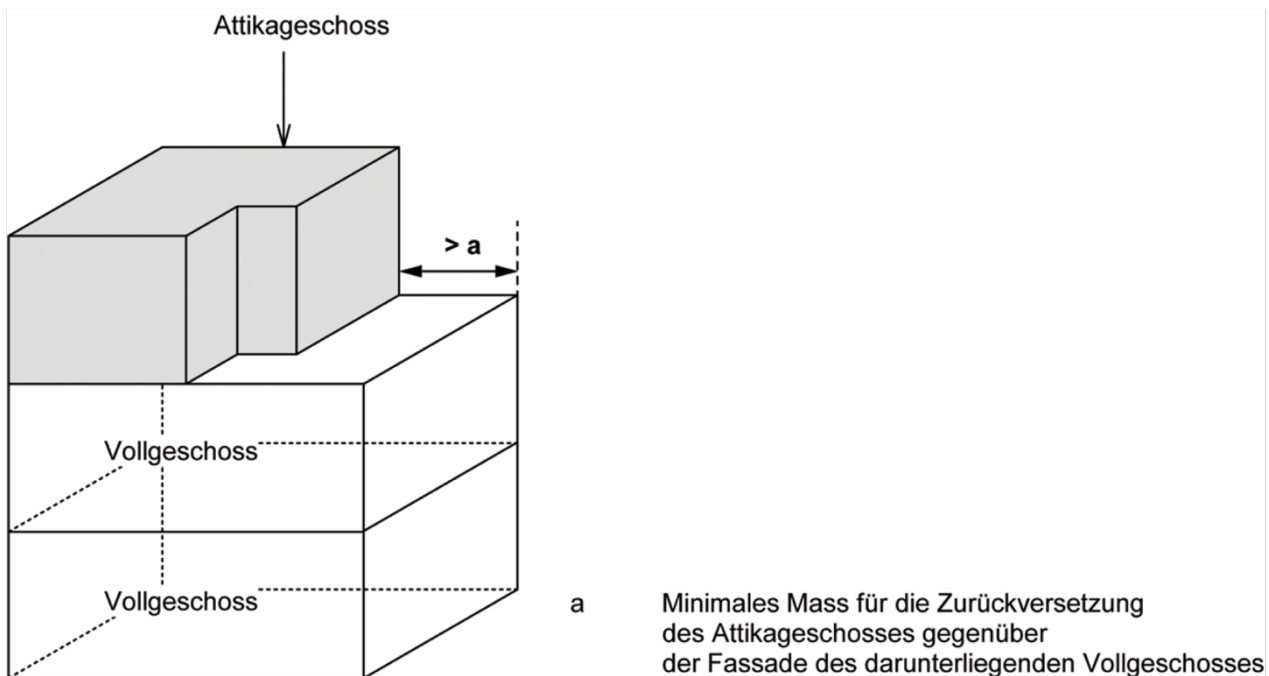
6. Geschosse

6.3 Dachgeschosse [IVHB]

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse [IVHB] und [kommunal]

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein. Ab einer Hangneigung von 15% gilt diese Bestimmung für die talseitige Fassade.



Skizze zu 6.4 Attikageschoss

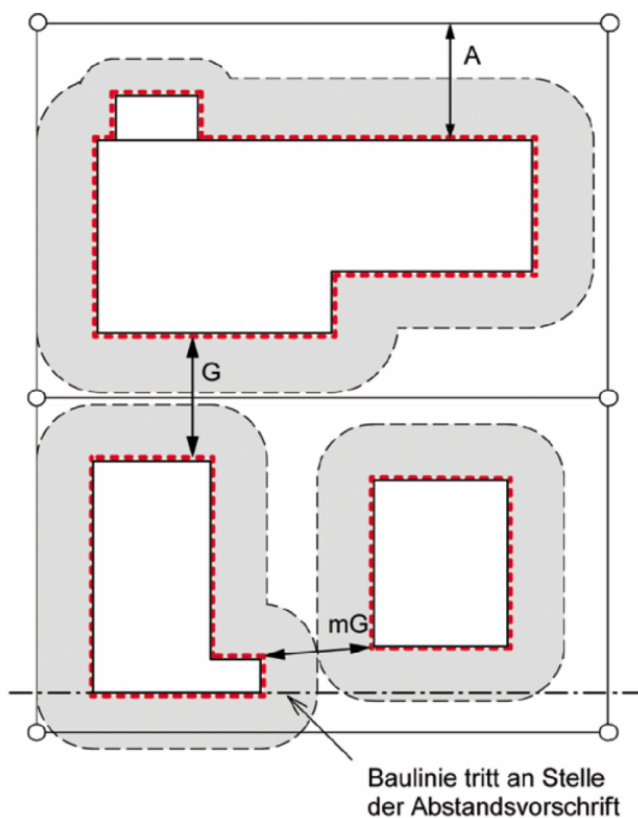
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [IVHB]

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

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

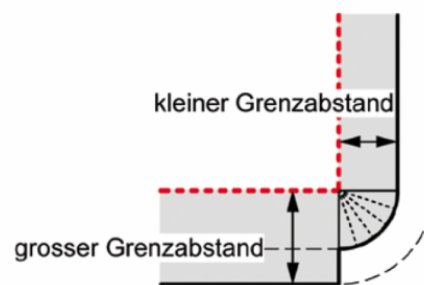
Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeteilen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand *)
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

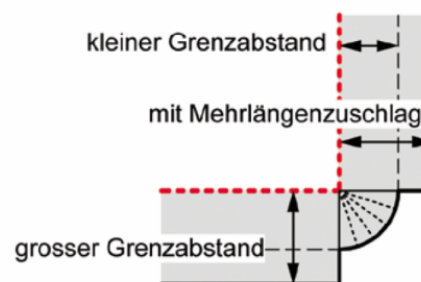
*) kommt nicht zur Anwendung

Kleiner und grosser Grenzabstand



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Skizze zu 7.1 Grenzabstand sowie 7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand

7.1b Grenzabstand von An- und Kleinbauten [kommunal]

Für An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 2.50 m; massgebend ist der äusserste Bauteil.

7.1c Grenzabstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen [kommunal]

Falls von Bauten, Bauteilen und Anlagen, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen, keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen ausgehen, dürfen

- diese Bauten oder Bauteile bis 50 cm an die Grenze und
- Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge bis an die Grenze gestellt werden.

Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50 m einzuhalten.

Für Erdsonden beträgt der minimale Grenzabstand 1.00 m

7.1d Näherbaurecht und Grenzbaurecht [kommunal]

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer resp. Grundeigentümerinnen und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde als ein- oder gegenseitiges Näherbaurecht herabgesetzt werden. Dabei müssen die Brandschutzvorschriften eingehalten und, wo notwendig, die Zufahrt und der Zugang für die Feuerwehr und die Ambulanz gewährleistet werden. Für eine solche Vereinbarung kann der Gemeinderat eine Eintragung im Grundbuch verlangen.

Bezüglich Grenzbaurecht gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

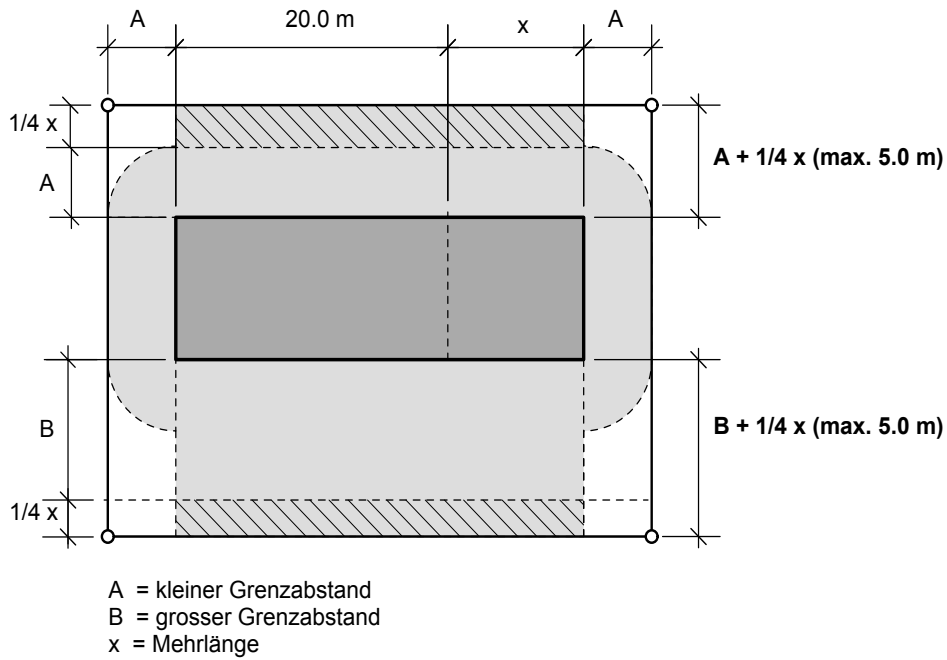
7.2 Gebäudeabstand [IVHB] und [kommunal] ¹⁾

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).

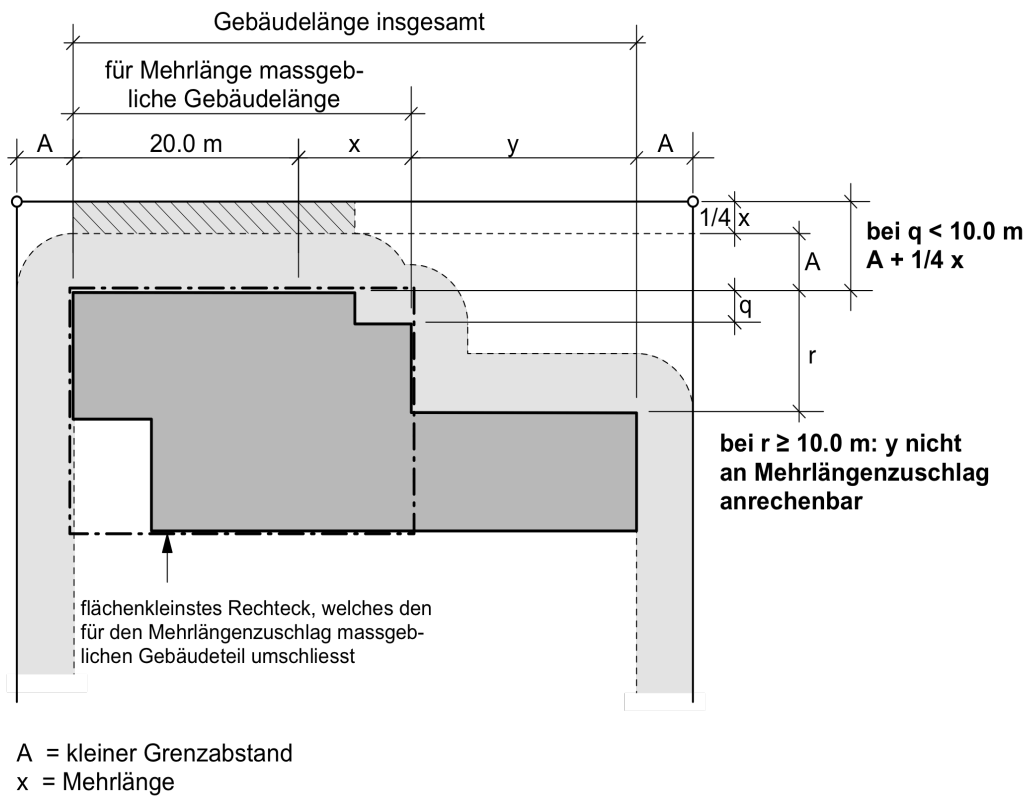
7.2a Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Misst die Gebäudelänge oder sowohl die Gebäudelänge als auch die Gebäudebreite in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezone mehr als 20.00 m, so ist der Grenzabstand auf den betreffenden Seiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.00 m zu vergrössern. Bei abgewinkelten und versetzten Fassaden werden nur diejenigen Teile in die Berechnung miteinbezogen, welche weniger als 10.00 m hinter dem betreffenden Grundgrenzabstand zurückliegen.

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018 in Kraft seit 7. Januar 2020



Skizze 1 zu 7.2a Mehrlängenzuschlag



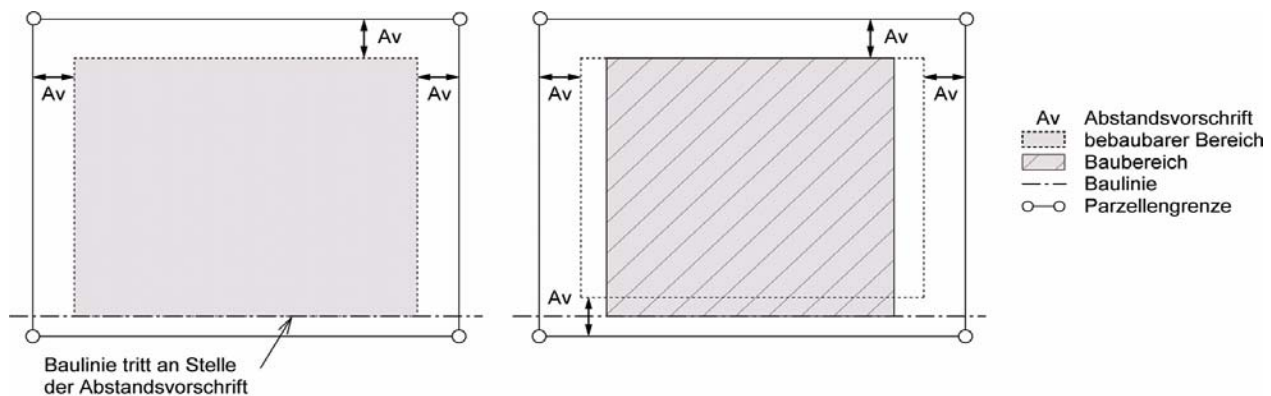
Skizze 2 zu 7.2a Mehrlängenzuschlag

7.3 Baulinien [IVHB]

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

7.4 Baubereich [IVHB]

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



Skizze zur 7.3 Baulinie und 7.4 Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [IVHB]

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, Ausnützungstransfer [kommunal] (Skizzen siehe nächste Seite)

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

Mit Ausnahme von Dachgeschossen sind bei Geschossen oder Geschossteilen mit einer Höhe ab 4.50 m bei der Berechnung der AZ die Bruttogeschossflächen des Luftraumes anzurechnen, wie wenn Geschosse von bis zu 4.50 m Höhe gebaut worden wären.

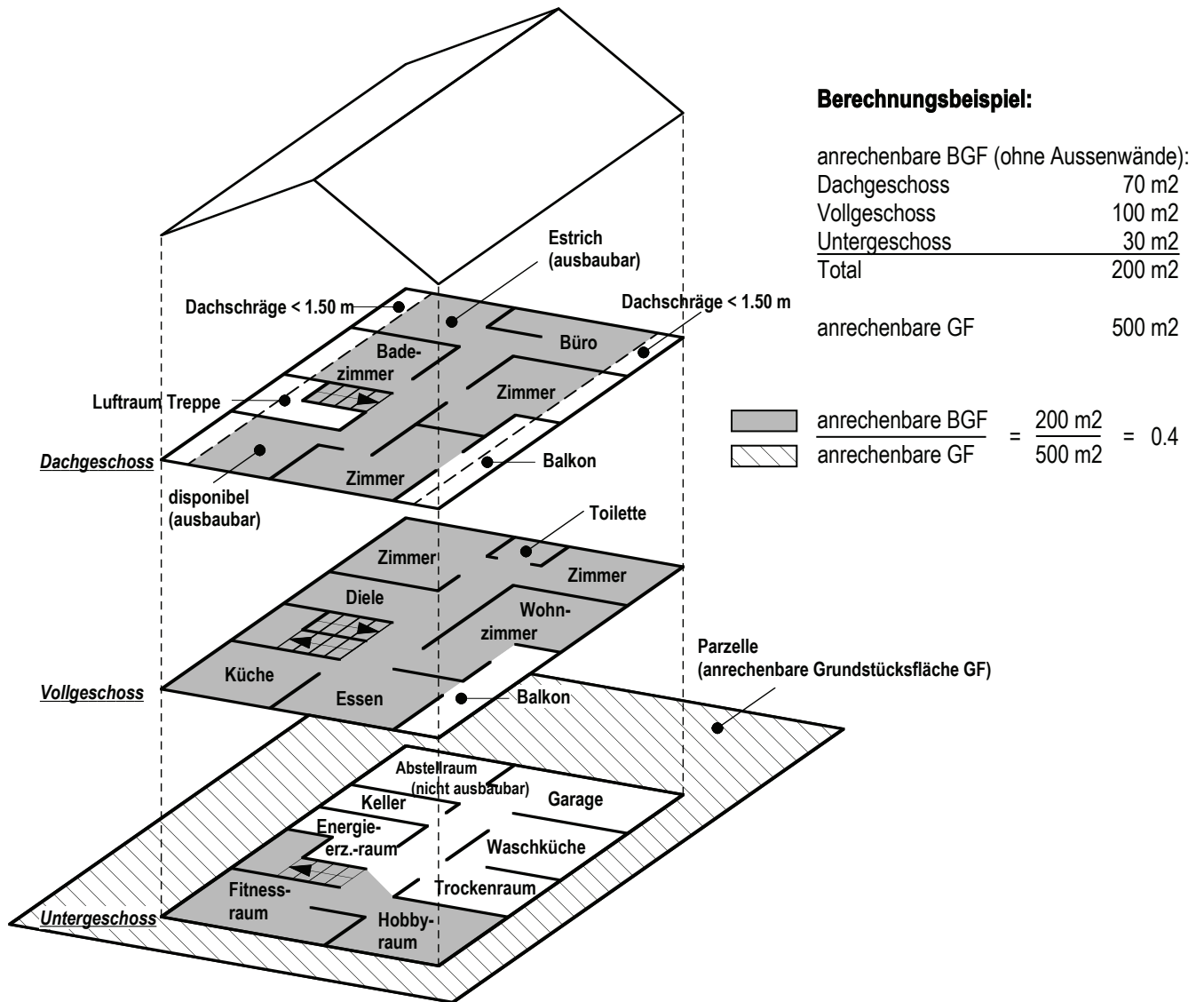
Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann ein Ausnützungstransfer auch im gesamten betroffenen Gebiet bewilligt werden, falls dadurch die Quartierstrukturen verbessert werden können. Die entsprechenden Ausnützungsbegrenzungen resp. -erhöhungen sind im Grundbuch einzutragen. Der Grundbucheintrag ist der Bauverwaltung vor Baubeginn einzureichen. ¹⁾

8.1b Anrechenbare Bruttogeschossfläche [kommunal] (Skizzen siehe nächste Seiten)

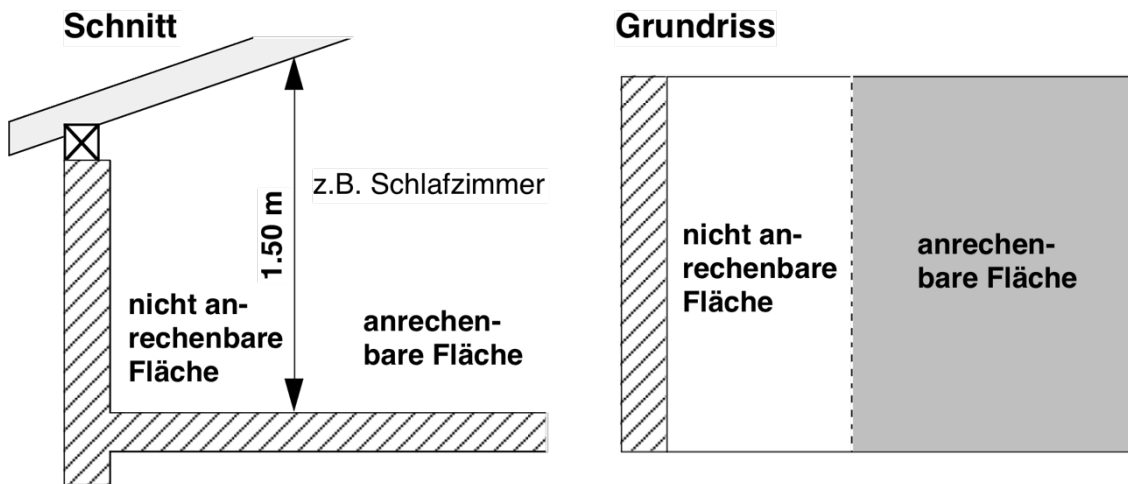
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Querschnitte der Innenwände. Die Wandquerschnitte der Aussenwände bleiben unberücksichtigt.

Nicht angerechnet werden:

- a) alle zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie für Freizeitnutzungen, auch bei einem späteren Ausbau nicht verwendbaren Flächen, wie z. B. zu Wohnungen gehörende Abstell-, Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Dachschrägen in zu Wohn- und Arbeitszwecken oder für Freizeitnutzungen verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m;
- c) Energieerzeugungs- und Energielagerräume;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- h) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Terrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerflächen dienen.



Skizze zu 8.1a Ausnutzungsziffer und 8.1b Anrechnungsfähige Bruttogeschossfläche



Nicht angerechnet werden Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m.

Skizze zu 8.1c, lit. b) Nicht anrechenbare Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m

9. Immissionsmasse [kommunal]

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

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

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

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

<i>Geschossfläche GF</i>	<p><i>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</i></p> <p><i>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</i></p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettogeschossfläche NGF - und Konstruktionsfläche KF.
<i>Nettogeschossfläche NGF</i>	<p><i>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</i></p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzfläche NF, - Verkehrsfläche VF und - Funktionsfläche FF.
<i>Nutzfläche NF</i>	<p><i>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</i></p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzfläche HNF und - Nebennutzfläche NNF
<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	<p><i>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</i></p>
<i>Nebennutzfläche</i>	<p><i>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</i></p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waschküchen - Estrich- und Kellerräume, - Abstellräume, - Fahrzeugeinstellräume, - Schutzräume und - Kehrträume.
<i>Verkehrsfläche</i>	<p><i>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</i></p> <p><i>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</i></p>
<i>Funktionsfläche</i>	<p><i>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</i></p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume für Haustechnikanlagen, - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, - Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und - Tankräume.

Anhang II: Inventarliste schützenswerter Bauten gemäss Art. 16

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von kantonaler Bedeutung
B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

Ortsteil Beringen

VS-Nr.	Adresse, Gebäudename	Klassifizierung	Zone
203	Bahnhof *)	A	Bahn
163	Gellerstrasse 8	B	DKB
162	Gellerstrasse 9	B	DKB
55, 54A, 55A	Höfli 4 und Doppelscheune zu Höfli 3 + 4	B	DKB
21,16A/264B	Kehlhof 14 (Kehlhof mit Doppelscheune)	B	DKB
34	Oberdorf 1	B	DKB
35	Oberdorf 3	B	DKB
152	Oberdorf 12, <i>Restaurant Gemeindehaus</i>	A	DKB
118	Oberdorf 20/22	B	DKB
72	Oberdorf 31	B	DKB
99	Oberdorf 65, <i>alte Mühle</i>	A	DKB
83	Paradieserhof 9	B	DKB
4	Postberg 7	B	DKB
22	Postberg 21, <i>evang.-ref. Kirche *)</i>	A	ZÖBA
50	Postberg 22	B	DKB
91	Prinzenhof 13+14	B	DKB
225	Schaffhauserstrasse 1, <i>Friedau</i>	B	DKB
175	Schleithamerstrasse 21 *)	B	LW
59	Schulberg 1	B	DKB
69	Schulberg 2, <i>altes Schulhaus</i>	B	DKB
151	Steig 2	B	DKB
120	Steig 3, <i>Schloss</i>	A	DKB
125	Steig 9	B	DKB
127	Steig 15	B	DKB
223	Unterdorf 6, <i>Gasthaus zur Sonne</i>	B	DKB
167	Unterdorf 39, <i>Im Egg</i>	A	DKB
73	Vogelhof 2	B	DKB
74	Vogelhof 4	B	DKB
200	Zelgstrasse 2 *)	B	ZöBA

*) Zu dessen Schutz bedarf es zusätzlich einer Verfügung durch den Gemeinde- resp. den Regierungsrat (vgl. Art. 16 Abs. 3)

Ortsteil Guntmadingen ¹⁾

Vers-Nr.	GB Nr.	Objekt	Beschreibung	Klassifizierung	Zone
1	321	Gasthaus „Oberneuhaus“	KDM III, S. 56, erbaut 1800.	A	DKG
2	91	Bauernhof	Bedeutender früher Aussiedlungshof, 1833 erbaut.	B	DKG
2A	91	Ehemaliges Waschhaus/ Speicher	Frühes 19. Jahrhundert. Für den Kt. Schaffhausen seltener Vertreter dieser Gattung eines Nebenbaus.	B	DKG
3	17	Bauernhof "Alte Post"	Erscheinungsbild im Umbau von 1856. Gemäss Brandkataster seit 1817 bestehend. Wohl älterer Kern.	B	DKG
4	20	Bauernhof	Wohnhaus mit Stallscheune mit datiertem Tor von 1887.	B	DKG
5	21	Bauernhof „Baumgarten“	Im Kern wohl noch 18. Jahrhundert, heutiges Erscheinungsbild nach Umbau von 1842.	B	DKG
6	23	Bauernhof	KDM III, S.56.	A	DKG
7	25	Bauernhof „Kehlhof“	Gebäude aus dem 16. Jahrhundert. Treppengiebel.	A	DKG
7A	24	Scheune „Kehlhof“	Massiv gebaute Stallscheune. Ältester Bau, mehrheitlich bauoriginale, mittelalterliche Bauweise.	A	DKG
8	32	Schulhaus *)	KDM III, S. 56, 1869 von Joh. Bahnmaier (Kantonsbaumeister) erbaut (signierter Plan im Gemeindearchiv).	A	ZÖBA
10	34	Bauernhof "Brunnenhof"	Gebäude aus dem 18. Jahrhundert mit Brunnen auf dem Vorplatz.	B	DKG
11	35	Bauernhof „Wettihof“	Ehemaliger Doppelhof aus dem 18. Jahrhundert.	B	DKG
15	280	Wohnhaus	Westabschluss einer im 16. Jahrhundert begonnen Bautenzeile, ehemalige Schule.	B	DKG
16 84a 83	70 72 69	Wohn-/ Gewerbebau	Zum ältesten Baubestand gehörender, eindrucksvoller Riegelbau aus dem 16. Jahrhundert, Jahreszahl 1597 am Bau vorhanden.	B	DKG
18	73	Wohnhaus „Randenblick“	Gebäude aus dem 19. Jahrhundert.	B	DKG
20	64	Bauernhof	Nach Brandkatastrophe von 1907 im Jahre 1911/12 neu aufgebaut. Historisierende Fassadenmalerei.	B	DKG
21 B 21	62 256	Bauernhof „Talrose“ Schopf	Nach Brandkatastrophe von 1907 im Jahre 1911/12 neu aufgebaut.	B	DKG
21 C	63	Waschhaus/Trotte	Trottenanbau des späten 18. oder frühen 19. Jahrhunderts.	B	DKG

¹⁾ eingefügt am 25. September 2018, in Kraft seit 7. Januar 2020

^{*)} Zu dessen Schutz bedarf es zusätzlich einer Verfügung durch den Gemeinde- resp. den Regierungsrat (vgl. Art. 16 Abs. 3)

Vers-Nr.	GB Nr.	Objekt	Beschreibung	Klassifizierung	Zone
23 B	60	Stallscheune	Historisch wertvolle Stallscheune aus dem 16. Jahrhundert mit Treppengiebelmauer auf der Nordseite.	A	DKG
24 24A	55	Wohnhaus "Zur Morgensonne"	Stattliches Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert.	B	DKG
24 B	55	Wohnspeicher	Als unveränderter Wohnspeicher des frühen 17. Wohnspeicher Jahrhunderts in der Umgebung einzigartig.	A	DKG
25	56	Wohnhaus	Wohnhaus mit Treppengiebeln aus dem 16. Jahrhundert. Eine der ältesten Bauten der Umgebung.	B	DKG
26	58	Wohnhaus "Im Winkel" (nur alter Wohnteil auf Westseite)	Fachwerkbau über winkelförmigem Grundriss. Ostende einer im 16. Jahrhundert begonnen Bautenzeile.	B	DKG
27	49	Wohnhaus	Wohnhaus mit Stallscheune mit typischer Bauform des 19. Jahrhunderts.	B	DKG
27 B	57	Stallscheune	Die Stallscheune aus dem frühen 20. Jahrhundert füllt den alten Freiraum zwischen zwei Bauten aus dem 16. Jahrhundert.	B	DKG
29	53	Bauernhof	Im klassizistischen Baustil erbautes Gebäude aus dem 19. Jahrhundert.	B	DKG
31	44	Wohnhaus	16. Jahrhundert, zum ältesten Baubestand des Dorfes gehörend.	B	DKG
32	45	Wohnhaus	Westende einer Hofzeile mit Stallscheune am Ostende aus dem frühen 19. Jahrhundert.	B	DKG
33	14	Bauernhof „Friedau“	Im klassizistischen Baustil erbauter Einzelhof aus dem 19. Jahrhundert.	B	DKG
40	68	Stallscheune	Gebäude bildet die alte Grenze zweier Höfe aus dem 16. Jahrhunderts und 18. Jahrhundert.	B	DKG
	26	Dorfbrunnen „Unterdorf“ vor dem Schulhaus	Zweiteiliger Steintrogbrunnen mit älterem Trog von 1856.	B	DKG
	42	Dorfbrunnen „Oberdorf“	Zweiteiliger Brunnen mit den Jahreszahlen 1862, 1882 und 1911.	B	DKG
	34	Hofbrunnen „Brunnenhof“	Einteiliger Brunnen mit Jahreszahl 1844.	B	DKG

Anhang III

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB (Stand 2003)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflanzungen, Terrainveränderungen

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.

Anhang IV: Stichwortverzeichnis

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Abgrabungen	Anhang III		
Ablagerungsplätze	22		
Abstände (Definitionen)	Anhang I, 7.		
Abstandsvorschriften, kantonale		30	
Abstellplätze	31	36	
Abwasser, unverschmutztes	27		
allgemeine Bauvorschriften	14ff		
altrechtliche Bauten		48ff	
altrechtliche Bauten und Anlagen	5		
Anbaurecht		33	
Anbauten	Anhang I, 2.3		
Änderung des Zonenplans, kleinere	9	11	
Anlagen	Anhang I, B.		
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie	29		
anrechenbare Bruttogeschossfläche	Anhang I, 8.1b		
anrechenbare Grundstücksfläche	Anhang I, 8.1		
Archäologische Schutzzone	52		
Attikageschosse	Anhang I, 6.4		
Auflagen in Baubewilligungen	68		
Aufschüttungen	Anhang III		
Ausnahmebewilligungen	5, 70	31, 51	22
Ausnützungstransfer	Anhang I, 8.1a		
Ausnützungsziffer	Anhang I, 8.1a		
Aussenantennen	23		
Aussteckung	71	59	
Baubegriffe	13, Anhang I	Anhang	
Baubereich	Anhang I, 7.4		
Baubewilligungsverfahren	66		
Baukommission	11		
Baukontrollen	73		
Baulanderschliessung	64		
Baulinien, Baulinienplan	59, Anhang I, 7.3	12ff	
Baureferat	10		
Baureife	64		
Bauvorschriften, allgemeine/ kantonale	14ff	27ff	
Bauweisen	Anhang I, A.		
Bedingungen und Auflagen		71	
Beitragsverordnung	65		
Beizug von Fachleuten	12		
Bewilligungspflicht	67	54	
Bewilligungsverfahren	67ff	54ff	
BLN-Gebiet Randen	48		
Bruttogeschossfläche, anrechenbare	Anhang I, 8.1b		
Dachaufbauten	17		
Dachbegrünung	28		
Dächer	17		
Dachgeschosse	Anhang I, 6.3		
Dachgeschosse, Nutzung altrechtl. Bauten		34	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Definitionen	13, Anhang I	Anhang	
Doppeleinfamilienhaus	Anhang I, C.3		
Dorfkernzone	34f		
Einfamilienhaus	Anhang I, C.1		
Einliegerwohnung	Anhang I, C.2		
Engeres Randenschutzgebiet	49		
Ensembleschutz	15		
Erhaltenswerte Bauten, Inventarliste	16, Anhang II		
Erschliessung	64		4ff
Erschliessungsplanung	7		15ff
Fassadenflucht	Anhang I, 3.1		
Fassadenflucht, projizierte	Anhang I, 3.3		
Fassadenhöhe	Anhang I, 5.2		
Fassadenhöhe, talseitige	Anhang I, 5.5		
Fassadenlinie	Anhang I, 3.2		
Gebäude (Definition)	Anhang I, 2.1		
Gebäudebreite	Anhang I, 4.2		
Gebäuelänge	Anhang I, 4.1		
Gebäudeteile	Anhang I, 3.		
Gebäudeteile, rückspringende	Anhang I 3.5		
Gebäudeteile, vorspringende	Anhang I, 3.4		
Gebühren	72	76ff	
Gefahrenkarte		8a	
Geltungsbereich	4f		
Gesamthöhe	Anhang I, 5.1, 5.5		
Geschosse (Definition)	Anhang I, 6.		
Gestaltung von Solaranlagen	Anhang IV		
Gestaltungsvorschriften		35	
Gewässer	45		
Grenzabstand	Anhang I, 7.1		
Grenzabstand unterirdischer Bauten	Anhang I, 7.1d		
Grenzabstand von An- und Kleinbauten	Anhang I, 7.1c		
Grenzabstand von Anlagen	Anhang I, 7.1d		
Grenzabstand von Unterniveaubauten	Anhang I, 7.1d		
Grenzabstand, grosser/kleiner	Anhang I, 7.1a		
Grenzbaurecht	Anhang I, 7.1e		
Grenzbereinigung		23	
Grenzverlegung		46	
grosser Grenzabstand	Anhang I, 7.1.a		
Grundstücksfläche, anrechenbare	Anhang I, 8.1		
Grundwasserschutzzonen	58		
Grünflächen	30	37	
Grünzone	41		
Hangneigung	Anhang I, 1.2		
Hauptbauten	Anhang I, 2.1a		
Haushälterischer Umgang mit dem Boden	24		
Höchst- und Mindestmasse	33		
Höhenbegriffe (Definitionen)	Anhang I, 5.		
Höhenmasse (Definitionen)	Anhang I, 5.		
Immissionsmasse (Definitionen)	Anhang I, 9.	41	
Industriezonen	39		
Inventarliste erhaltenswerter Bauten	16, Anhang II		

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
kantonale Bauvorschriften		27ff	
Kleinbauten	Anhang I, 2.2		21
kleiner Grenzabstand	Anhang I, 7.1a		
Kniestockhöhe	Anhang I, 5.3		
Lagerplätze	22		
Landumlegung		19ff	
Landwirtschaftszone	42		
Längenbegriffe, Längenmasse	Anhang I, 4.		
Lärmschutz	25		
Masse für Gesamthöhe	Anhang I, 5.5		
Materialabbauzone	47	10	
Mehrfamilienhaus	Anhang I, C.5		
Mehrlängenzuschlag	Anhang I, 7.1b		
Meldepflicht	73		
Messweisen	13, Anhang I	Anhang	
Mobilfunkanlagen		47a	20 ^{bis 8)}
Näherbaurecht	Anhang I, 7.1e		
Naturgefahren	26		
Naturgefahrenzonen	55f		
Naturschutzzone	44		
Naturschutzzone, überlagernde	50		
Niveaupunkt	Anhang I, 5.3		
Nutzungsordnung	32ff		
Nutzungsplanung	6		
Nutzungsvorgaben	62		
Nutzungsziffern	Anhang I, 8.		
Parzellierung		46	
Pflanzen, Pflanzungen	20, Anhang III		
Planungszone		25f	
projizierte Fassadenflucht	Anhang I, 3.3		
Quartierplan	60, 62f	17f	
Quartierplanpflicht	53		
Randenschutzgebiet, engeres	49		
Rebbauzone	43		
Rebhütten			21
Rechtsgrundlagen	2ff		
Rechtsquellen	2		
Regelbauweise, Abweichungen	63		
Reservezone, überlagernde	54		
rückspringende Gebäudeteile	Anhang I, 3.5		
Ruheflächen	30	37	
Schutz der Gesundheit und der Umwelt	24ff		19
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	14ff		
Solaranlagen, Gestaltung	Anhang IV		
Spielplätze	30	37	
Strafbestimmung	75		
Strassenzone und Strassenareal	46		
talseitige Fassadenhöhe	Anhang I, 5.5		
technische Normen	3		
Terrain, massgebendes	Anhang I, 1.1		
Terrainveränderungen	19, Anhang III		
Terrassenhausvorschriften	37		

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Typologien von Wohnhäusern	Anhang I, C.		
überlagernde Landschaftsschutzzone	51		
überlagernde Naturschutzzone	50		
überlagernde Reservezone	54		
Umgebungsgestaltung	21		
Untergeschosse, Nutzung altrechtl. Bauten		34	
Unterhalt	18		
unterirdische Bauten	Anhang I, 2.4		
Unterniveaubauten	Anhang I, 2.5		
Unverschmutztes Abwasser	27		
verdichtete Bauweise	61ff	33	
Vollzug	9		
Vorentscheid	66	68	
vorspringende Gebäudeteile	Anhang I, 3.4		
Wald	57		
Wohn- und Gewerbebezonen	38		
Wohnzonen	36		
Zäune	20, Anhang III		
Ziele	1		
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40	9	
Zonenplan, Zonenplaninhalt	32	8	
Zonenplanänderung, kleine	9	11	
Zufahrten			7f
Zuständigkeit	8ff		
Zweck	1		
Zweifamilienhaus	Anhang I, C.4		

