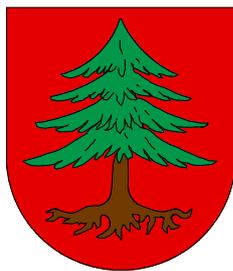


Kanton Schaffhausen



Gemeinde Siblingen

Bauordnung

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 25. Februar 2005

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident sig. Markus Kübler

Die Schreiberin sig. Annemarie Sutter

Genehmigt durch den Regierungsrat am 12. Juli 2005

Der Staatsschreiber sig. Dr. Reto Dubach

Geändert gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2007

Genehmigt durch den Regierungsrat am

202225

25.01.05

Bürgin Winzeler Partner AG

Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22, CH-8200 Schaffhausen

Telefon: 052 633 06 66 Fax: 052 633 06 67 E-mail: info@bwpeg.ch

Bürgin Egli Partner AG
Bürgin Winzeler Partner AG
Bernhard Bürgin Verwaltungen



Bauordnung für die Gemeinde Siblingen

Die Gemeinde Siblingen erlässt aufgrund des

- Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22.6.1979
- Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7.10.1983
- Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24.1.1991
- Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) vom 1.12.1997
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27.6.1911
- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18.2.1980
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968
- Richtplan des Kantons Schaffhausen genehmigt am 05. September 2001

die nachfolgende Bauordnung.

Ihr Ziel ist

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- eine geordnete Besiedlung
- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen
- die rationelle Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner
- der quantitative und qualitative Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
I	Rechtsgrundlagen	4
II	Geltungsbereich	4
III	Zuständigkeit	5
IV	Rechtsschutz	5
B	Allgemeine Bauvorschriften	5
I	Schutz des Dorfes- und Landschaftsbildes	5
II	Schutz der Gesundheit und der Umwelt	7
III	Stellung der Bauten	8
IV	Baudichte und Höhenvorschriften	9
V	Abstellplätze	10
C	Nutzungsordnung	11
I	Nutzungszonen	11
II	Nutzungsmasse (An- und Nebenbauten siehe Art. 22)	12
III	Nutzungszonen (Beschrieb/Vorschriften)	12
D	Die Überbauungsordnung	16
I	Baulinienpläne, Quartierpläne und Landumlegungen	16
E	Baulanderschliessung	17
I	Allgemeines	17
II	Beitragspflicht	17
F	Verschiedene Bestimmungen	17
I	Baubewilligung	17
II	Baukontrollen	18
III	Vollzug	19
IV	In-Kraft-Treten	19
G	Anhang	20
I	Technische Erläuterungen / Skizzen	20

A Allgemeine Bestimmungen

I Rechtsgrundlagen

Art. 1

Rechtsquellen

- 1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Gemeinde Siblingen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.
- 2 Die Gemeinde Siblingen erlässt folgende Vorschriften:
 - a) die Bauordnung (BauO) mit dem Zonenplan (ZP)
 - b) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG)
 - c) Strassenrichtplan nach Massgabe des Strassengesetzes
 - d) Allgemeine Beitrags- und Gebührenordnung
 - e) Kanalisationsreglement
 - f) Reglement über die Wasserversorgung
 - g) Reglement über die Abfallentsorgung
 - h) Reglement für die Abgabe von Fernwärme

Art. 2

Bedingungen und Auflagen

- 1 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.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS), Baurichtlinie Luft- und Baulärm-Richtlinie des BUWAL und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung zu dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

II Geltungsbereich

Art. 3

Grundsatz

Die Bauordnung findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaues, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4

Bauten nach altem Recht

Altrechtliche Bauten und Anlagen werden gemäss Art. 48 - 53 BauG behandelt.

Art. 5

Ausnahmebewilligungen

Gesuche um Erteilung von Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 57 BauG sind zu begründen, und beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.

III Zuständigkeit

Art. 6

Zuständige Behörde

- 1 Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, soweit ausdrücklich nicht andere Organe dafür vorgesehen sind.
- 2 Der Gemeinderat kann zur Konkretisierung der Bauvorschriften Gestaltungsrichtlinien erlassen und der Bauordnung im Anhang beilegen.
- 3 Alle Baugesuche sind, versehen mit den gemäss Art. 58 BauG notwendigen Unterlagen, beim Gemeinderat einzureichen.
- 4 Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968 (NHG) erlassen.
- 5 Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.

IV Rechtsschutz

Art. 7

Rechtsbelehrung und Auskunft

Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Nach seinen Möglichkeiten hat das Baureferat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.

Art. 8

Rechtsmittel

- 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.
- 2 Gegen Entscheide des Baureferates kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.
- 3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen kann der Betroffene, gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20.9.1971 innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

B Allgemeine Bauvorschriften

I Schutz des Dorfes- und Landschaftsbildes

Art. 9

Grundsatz

- 1 In sämtlichen Zonen sind alle Bauten, Anlagen und Materialien so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Wenn Gründe der Siedlungsgestaltung dies gebieten, müssen abgebrochene oder zerstörte Bauten wieder aufgebaut werden.
- 3 Wenn nicht triftige Gründe und sorgfältig abgewogene bauliche Untersuchungen dagegen sprechen, dürfen denkmalpflegerisch bedeutende Bauten nicht abgebrochen werden.

Art. 10 **Erhöhte Anforderungen**

- 1 Bestehende, erhaltenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll), B (wertvoll) und C (Gesamtform erhaltenswert) sind im Zonenplan 1:2000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten.
- 2 Die Dorfzone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968 (NHG).
- 3 In der Dorfzone sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung besonders gut einzuordnen.

Art. 11 **Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten**

- 1 Erhaltenswerte Bauten mit Einstufungen A und B dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.
- 2 In ihrer Gesamtform erhaltenswerte Bauten (Einstufung C) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neu-, resp. Ersatzbauten sollen in der Regel den Charakter des Altbaus aufnehmen und sich insbesondere bezüglich ihrer Form in die Umgebung einpassen.
- 3 Änderungen der Inventarliste mit den Einstufungen A und B bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates, Änderungen der Inventarliste mit der Einstufung C derjenigen des Gemeinderates.
- 4 Bei Baugesuchen der Einstufungen A und B ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 12 **Unterhalt**

- 1 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.
- 2 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, brachliegende Grundstücke, die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 13 **Terrainveränderungen**

- 1 Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Stützmauern sind soweit als möglich zu vermeiden
- 2 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes, sowie denjenigen über den Bodenschutz genügen. Wesentliche Geländeänderungen sind gemäss BauO Art. 61 bewilligungspflichtig.

Art. 14 *siehe Skizze im Anhang* **Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Fassadenlänge gestattet. Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig. Bei sehr hohen Dachgeschossen kann zur besseren Nutzung des Dachraumes eine zweite Geschossebene zugelassen werden.
- 3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Lichtfläche von 0.56 m² gestattet.

Art. 15 **Aussenantennen, Sonnenkollektoren**

- 1 Je Haus ist eine Aussenantenne gestattet, sofern das Dorfbild nicht beeinträchtigt wird. Der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne ist zu prüfen und wenn möglich zu bevorzugen.
- 2 Technische Einrichtungen wie Sonnenkollektoren und ähnliche, nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen sind zulässig, wenn sie das Dorfbild nicht unzulässig beeinträchtigen.

Art. 16 **Archäologie**

- 1 Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzonen bezweckt, diese der wissenschaftlichen Untersuchung, vor ihrer Zerstörung oder Veränderung, zugänglich zu machen.
- 2 Der Schutz erfolgt nach Massgabe von Art. 8 ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968 (NHG).

Art. 17 **Zäune, Mauern und Pflanzen**

- 1 Gegenüber Nachbargrundstücken sind neben den baurechtlichen Normen auch noch die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang) zu beachten.
- 2 Neben den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung gilt gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich: Stacheldrahtzäune sind auch entlang von Fusswegen und Trottoirs in den Bauzonen untersagt.

Art. 18 **Anlagen zu Gewinnung erneuerbarer Energie**

- 1 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind erwünscht.
- 2 Sie sind bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung so weit als möglich in die Gebäude, respektive in die Umgebung einzugliedern.
- 3 In den Ensembleschutzzonen dürfen solche Anlagen erstellt werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

II Schutz der Gesundheit und der Umwelt**Art. 19** **siehe Tabelle Nutzungsmasse (Art. 27)** **Gesundheitsschutz**

- 1 Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) werden den einzelnen Zonen gemäss Zonenordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet (Tabelle Art. 27).
- 2 In nach dem 01.04.1987 eingezonten Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen Gebäude und Anlagen nur bewilligt werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
- 3 Die vor dem 01.04.1987 noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.

- 4 Sind die Immissionswerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:
 - a) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
 - b) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.
- 5 Können die Immissionswerte durch Massnahmen nach Absatz 4 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.
- 6 Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.
- 7 Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, müssen den Anforderungen der Gesundheitspflege voll entsprechen. Wohnbauten haben eine ausreichende Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallisolation aufzuweisen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen so angelegt sein, dass genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume kann auch auf künstliche Weise für eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.
- 8 Unverschmutztes Abwasser ist falls möglich auf dem eigenen Grund versickern zu lassen. Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) sind die Versickerungsmöglichkeiten aufgezeigt.

III Stellung der Bauten

Art. 20 *siehe Skizzen im Anhang* **Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge**

- 1 Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des kantonalen Bau- und des Strassengesetzes.
- 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Gebäudefluchten zweier Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben nach altem Recht erstellte Bauten. Im Quartierplanverfahren und bei Gewerbebauten unter sich können die Gebäudeabstände bis auf den massgebenden Brandschutzabstand reduziert werden.
- 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
- 4 Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 22 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.
- 5 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
- 6 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 2 nicht eingehalten werden.
- 7 Für unterirdische Bauten, gemäss BauG Art. 32 Abs. 4 beträgt der Mindestabstand 1.0 m. Dieser kann mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates reduziert werden.
- 8 Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudgrundfläche umfasst. Vor- und Anbauten werden nicht berücksichtigt.

Art. 21**Vorspringende Gebäudeteile**

- 1 Dachvorsprünge dürfen bis zu 1.20 m in die Grenzabstände gemäss BauO hineinragen.
- 2 Erker, offene Balkone und Vortreppen dürfen bis 1.50 m in die Grenzabstände gemäss BauO hineinragen. In solchen Fällen dürfen Erker nicht breiter als 1/5 und offene Balkone nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein.
- 3 Bei Baulinien ist Art. 16 BauG massgebend.

Art. 22**An- und Nebenbauten**

Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Gebäude, resp. Gebäudeteile, die keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten und folgende Masse nicht überschreiten:

Gebäudehöhe	3.50 m
Firshöhe	5.00 m
Gebäudefläche für Nebenbauten:	40.00 m ²
Gebäudefläche für Anbauten:	1/3 der Fläche der Hauptbaute, maximal 40 m ²
Grenzabstand zum äussersten Bauteil	2.50 m

IV Baudichte und Höhenvorschriften**Art. 23***siehe Skizze im Anhang***Baudichte (Ausnützungsziffer)**

- 1 Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.
- 2 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.
- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen wobei die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben.

Hiervon werden nicht angerechnet:

- a) Keller- und Dachräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen
- b) Dachschrägen in verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m
- c) Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.
- e) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
- f) den Bewohnern, Angestellten und Besuchern, d.h. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- h) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone
- i) Wintergärten bis zu einer Fläche von 12.00 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind, und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können
- k) Wärmedämm-Massnahmen an bestehenden Gebäuden

- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte, in der Bauzone gelegene Fläche. Hiervon werden nicht angerechnet:
 - a) beitragspflichtige Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, soweit sie bestehen oder das für deren Realisierung gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
 - b) Wald im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz) sowie offene Gewässer
- 5 Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken mittels Ausnutzungstransportes eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Art. 24 *siehe Skizze im Anhang***Höhenvorschriften**

- 1 Der Niveaupunkt ist in der Regel der Schwerpunkt der Gebäudefläche auf dem gewachsenen Terrain. Liegt der Schwerpunkt bei der Dorf-, bzw. Wohnzone mehr als 6 m hinter der talseitigen Fassade, ist der Niveaupunkt bei 6 m definiert.
- 2 Die Gebäudehöhe wird vom Niveaupunkt bis zum Schnittpunkt der Fassadenfläche und der Dachhaut gemessen. Bei Flachdachbauten wird bis zum höchsten Punkt OK Fassade gemessen. Zurückversetzte Geschosse dürfen eine ideale 45° Linie ab dem höchsten Punkt in der Fassade nicht übersteigen. Bei gestaffelten Bauten wird die Höhe für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.
- 3 Die Firsthöhe wird vom Niveaupunkt bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen. Bei gestaffelten Bauten wird die Firsthöhe für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.
- 4 Die Höhe oberkant fertigem Erdgeschossboden ist in der Meereshöhe anzugeben. Diese Höhe entspricht der ± 0.00 Höhe.
- 5 Die Höhe oberkant fertigem Erdgeschossboden ist bezüglich dem Niveaupunkt zu vermassen.

V **Abstellplätze****Art. 25** *Ausfahrten siehe Skizze im Anhang***Abstellplätze**

- 1 Bei Neu- und Umbau sowie bei Zweckänderung baulicher Anlagen sind auf privatem Grund folgende Anzahl Autoabstellplätze (Garage oder offener Abstellplatz) bereitzustellen:
 - Pro Einfamilienhaus 2.0 Abstellplätze
 - Bei Mehrfamilienhäuser 2.0 Abstellplätze pro Wohnung
- 2 Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten wird die Zahl der Abstellplätze nach den VSS-Normen (SN 641 400) bestimmt.
- 3 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.

- 4 Vor jeder Garage ist ein Autoabstellplatz so anzulegen, dass die öffentlichen Verkehrsanlagen nicht beansprucht werden. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.
- 5 Bei Mehrfamilienhäuser sind mindestens 50 % der Abstellplätze in Gebäuden zu realisieren. Mindestens 20 % sind für Besucher herzurichten.
- 6 Die Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten.

C Nutzungsordnung

I Nutzungszonen

Art. 26

Zonenarten

Das Gebiet der Gemeinde Siblingen ist in die nachstehenden Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- | | |
|---|-----|
| - Dorfzone | D |
| - Wohnzone | W |
| - Wohn- Gewerbezone | WG |
| - Gewerbezone | G |
| - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| - Weilerzone | Wei |
| - Spezialzone für Reitanlagen | Ra |

Nichtbaugebiet

- | | |
|-----------------------|----|
| - Landwirtschaftszone | L |
| - Rebgebiet | R |
| - Materialabbauzone | M |
| - Freihaltezone | F |
| - Reservebauzone | RE |

Überlagernde Zonen

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Landschaftsschutzzone | LS |
| - Grund- und Quellwasserschutzzone | Ws |
| - Vorranggebiet Naturschutz | VNs |

Weitere Gebiete

- | | |
|-------------------|----|
| - Gewässer | Gr |
| - Wald | Wd |
| - Verkehrsflächen | V |

II Nutzungsmasse (An- und Nebenbauten siehe Art. 22)

Art. 27

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise

Bezeichnung	Zonenarten						
	D	W	WG	G	Oe	Wei	L ^②
Grenzabstand	3.5	5,0	5,0	4,0/6,0 ^③	5,0	6.0	5,0
Max. Gebäudelänge	Keine	30.0	40.0	70.0	Keine	40.0	70.0
Anzahl Dachgeschosse	2	-	-	-	-		-
Max. Gebäudehöhe	10.0	7.0	8.0	8.0	Keine	7.0	12.0
Max. Firsthöhe	16.0	13,0	15,0	15,0	Keine	13.0	16,0
Ausnützungsziffer	0,70 ^①	0,40	0,50	Keine	Keine	Keine	Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	III	III	II	III	III

- Legende:**
- ① Die Ausnützungsziffer gilt nicht für bestehende Bauten
 - ② Für Wohnbauten gelten, mit Ausnahme der Ausnützungsziffer, die Nutzungsmasse der Wohnzone W
 - ③ Gegen Wohnzonen

III Nutzungszonen (Beschrieb/Vorschriften)

Dorfzone (D)

Art. 28

Nutzung / Zweckbestimmung

- 1 Erlaubt sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe wie Landwirtschaftsbetriebe, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.
- 2 Eine Überbauung der hinterliegenden Gärten entlang „Hofackerstrasse“, „auf der Breite“ und „Raastrasse“ mit neuen Wohnbauten ist, ausser im Rahmen der Erweiterung bestehender Bauten, nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für mehrere Liegenschaften im Rahmen von Quartierplänen Ausnahmen machen.

Art. 29

Gestaltung

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.

Art. 30

Dächer

- 1 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.
- 2 Für Dächer von An- und Nebenbauten, mit einer Neigung von mehr als 15°, gelten die gleichen Vorschriften wie für Hauptgebäude.
- 3 Dacheinschnitte sind nur unter Schleppluken oder Giebellukarnen zulässig.

Art. 31 *siehe Skizze im Anhang* **Belichtung von Dachgeschossen**

- 1 Dachaufbauten sind entweder in Form von geschleppten oder stehenden Gauben sowie Ochsenaugen gestattet. Die Aufbauten müssen in Proportion und äusserer Erscheinung gut auf das Gebäude abgestimmt sein.
- 2 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- 3 Je Dachebene ist pro 50 m² Dachfläche in der Regel ein Dachflächenfenster zulässig.
- 4 Es gelten in der Regel folgende Masse:
 - gesamte Frontlänge max. 1/3 der Fassadenlänge
 - Abstand oben min. 0.60 m von der First- bzw. Gratlinie

Art. 32 **Balkone**

Balkone sind nur dort zulässig, wo sie den Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändern oder beeinträchtigen.

Wohnzone (W)**Art. 33** **Nutzung**

Zugelassen sind Wohnbauten sowie einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese durch ihren Betrieb den Zweck der Wohnzonen nicht beeinträchtigen.

Art. 34 **Dächer**

- 1 Bei Hauptbauten sind geneigte Dächer mit Ziegel einzudecken.
- 2 Flachdächer für Hauptbauten können nur im Rahmen von Quartierplänen aus Gründen der besseren Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild genehmigt werden. Dabei kann der Gemeinderat eine Begrünung der Dachoberfläche vorschreiben

Wohn- Gewerbezone (WG)**Art. 35** **Nutzung**

Mässig störende Betriebe sind gestattet.

Art. 36 **Gestaltung**

Für die Gestaltung gelten im wesentlichen die Vorschriften der Wohnzone W.

Gewerbezone (G)**Art. 37** **Nutzung**

In der Gewerbezone G ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben gestattet, sofern die Notwendigkeit begründet werden kann und die gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 38 **Gestaltung**

- 1 Bei unmittelbar an die Wohn- oder Dorfzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen.
- 2 Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngebiet auszuscheiden und zu unterhalten. Begrünte Abstellplätze werden voll und begrünte Dachflächen zur Hälfte angerechnet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)**Art. 39****Zweck, Nutzung, Gestaltung**

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O enthält jene Areale, die bereits entsprechend genutzt sind oder für öffentliche Zwecke freigehalten werden sollen.
- 2 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.

Weilerzone (Wei)**Art. 40****Zweck**

- 1 Die Weilerzone Wei ist bestimmt für die Erhaltung, zeitgemässe Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Bausubstanz.
- 2 Neu- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich in die Landschaft gut einfügen.
- 3 Es gelten bezüglich der Gestaltung sinngemäss die Bestimmungen der Dorfzone D.

Spezialbauzone für Reitanlagen (Ra)**Art. 41****Zweck, Nutzung**

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

Art. 42**Gestaltung**

Neben den kantonalen Bestimmungen gelten zusätzlich die Bestimmungen der Dorfzone.

Landwirtschaftszone (L)**Art. 43****Zweck**

In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung und die Bestimmungen gemäss Art. 27 BauO. Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W.

Rebgebiet (R)**Art. 44****Zweck**

Das Rebgebiet R ist eine Landwirtschaftszone, die vorrangig dem Anbau von Reben dient. Der Bau der Rebhütten richtet sich nach dem BauG und der BauV.

Materialabbauzone (M)**Art. 45****Zweck**

In die Materialabbauzone werden Gebiete zur Gewinnung von Bodenmaterialien zugewiesen.

Art. 46**Nutzung/Gestaltung**

Materialabbau, 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. 47**Bauten**

In der Materialabbauzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dazu dienen, Material zu gewinnen, aufzubereiten und weiterzuverarbeiten. Sie sind nach beendetem Abbau durch den Eigentümer auf eigene Kosten zu entfernen.

Freihaltezone (F)**Art. 48****Zweck, Nutzung**

Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Anlagen wie Kinderspielplätze, Familiengärten, Sitzplätze, Biotope ohne wesentliche Terrainveränderungen sind gestattet.

Rerservebauzone (RE)**Art. 49****Zweck**

Die Reservebauzone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

Landschaftsschutzzone (LS)**Art. 50¹****Zweck**

- 1 Der Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Vorschriften nicht berührt.
- 3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden, usw. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen, usw. sind zu erhalten. Zudem dürfen Waldränder nicht begradigt werden.
- 4 Gehölze dürfen nicht gerodet und Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen. Nach dem 12. Juli 2005 zusätzlich gepflanzte Hochstämme sind davon ausgenommen.
- 5 Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2007
Gemeindeversammlung vom 25. Februar 2005

Grund- und Quellwasserschutzzone S (WS)

Art. 51

Zweck

- 1 Als Grund- und Quellwasserschutzzone S (WS) werden Gebiete bezeichnet, auf die die Bestimmungen des Schutzzonen-Reglementes für die Quellwasserfassungen Anwendung finden.
- 2 Die Gebietsausscheidungen erfolgen aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung. Im Zonenplan sind die Gebiete nur als Information eingezeichnet, die Abgrenzung ist im Schutzzonen-Reglement mit Plan verbindlich definiert.

Vorranggebiet Naturschutz (VNs)

Art. 52

Zweck

- 1 Das Vorranggebiet Naturschutz dient der Erhaltung naturnaher Lebensräume sowie dem umfassenden Schutz der Tier- und Pflanzenwelt.
- 2 Bauten, Anlagen und Massnahmen, die den Zustand der Zonen zu Ungunsten des Naturschutzes verändern, sind nicht erlaubt.
- 3 Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten.

Gewässer (Gr)

Art. 53

Zweck

- 1 Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzone im Sinne von Art. 17 Raumplanungsgesetz.
- 2 Die Ufervegetation, Wasserflora und in diesen Bereichen lebende Fauna darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern sind, sofern nichts anderes vorgeschrieben ist, im Baugesetz geregelt.

Wald (Wd)

Art. 54

Zweck

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

D Die Überbauungsordnung

I Baulinienpläne, Quartierpläne und Landumlegungen

Art. 55

Grundsatz

Zur Erreichung der raumplanerischen Zielsetzungen stehen die Planungsinstrumente Baulinienplan (BauG Art. 12), Quartierplan (BauG Art. 17), Landumlegung (BauG Art. 19) und Privatplanungen (BauG Art. 24) zur Verfügung.

E Baulanderschliessung

I Allgemeines

Art. 56

Richtplan der Gemeinde

Über die technische, finanzielle und zeitliche Durchführung der Erschliessung erstellt die Gemeinde Richtpläne gemäss Art. 28 BauG, in Verbindung mit dem Strassenrichtplan gemäss Art. 27 ff. StrG.

Art. 57

Baureife und Erschliessungen

Die Anforderungen an die Baureife und an die Erschliessung richten sich nach dem BauG.

Art. 58

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 Beitragsverordnung geregelt.

II Beitragspflicht

Art. 59

Grundsatz, Beitragsverordnung

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Erschliessungswerke neu oder besser erschlossen werden und dadurch eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von angemessenen Beiträgen an sämtliche dem Gemeinwesen erwachsende Kosten verpflichtet.
- 2 Das Ausmass der Beitragspflicht richtet sich nach der Allgemeinen Beitrags- und Gebührenordnung.

F Verschiedene Bestimmungen

I Baubewilligung

Art. 60

Allgemeines

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG).

Art. 61

Bewilligungspflicht

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG. Darunter fallen insbesondere:
 - a) neue Hoch- und Tiefbauten sowie Um- und Anbauten
 - b) der Abbruch von Bauten
 - c) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Anlage sowie Nutzungsänderungen

- d) die Unterteilung von Grundstücken und Grenzverlegungen sowie Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone
 - e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen bei einem Ausmass von über 1.00 m in der Höhe, 200 m² in der Fläche oder 100 m³ Volumen.
 - f) die Errichtung von Stützmauern, Mauern und Einfriedungen ab 1.00 m freie Höhe, Jauchegruben u. dgl.
 - g) Deponien, Materialaufstapelungen wie Autoablagerungsplätze, Altmateriallager u. dgl.
 - h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen
 - i) Reklamen, Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten u. dgl., soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
 - j) nachträgliche Aussenisolationen
 - k) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Dorfzone
 - l) bauliche Veränderungen im Innern von erhaltenswerten Bauten im Sinne der Art. 10 und 11 BauO
 - m) Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb der archäologischen Schutzzone
 - n) Anlagen in der Freihaltezone wenn das Terrain verändert wird und wenn die Unterlage befestigt wird, z.B. Gartensitzplatz
- 2 Baugesuche haben den Anforderungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) zu entsprechen. Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht und die im Einzelfall einzureichenden Pläne und Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

II Baukontrollen

Art. 62

Arten

Dem Baureferat sind schriftlich und rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes
- b) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die öffentliche Leitung
- c) die Anschlussleitung an die Trinkwasserleitung
- d) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage
- e) die Vollendung des Rohbaus
- f) die Bezugsbereitschaft
- g) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes

III Vollzug

Art. 63**Vollzugsinstanz**

Der Gemeinderat überwacht den Vollzug dieser Bauordnung.

Art. 64**Strafbestimmungen**

Verstösse gegen diese Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Auflagen werden gemäss Art. 85 BauG bestraft.

IV In-Kraft-Treten

Art. 65**Grundsatz**

- 1 Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 23. März 1988, vom Regierungsrat genehmigt am 31. Januar 1989, werden aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 25. Februar 2005

Der Gemeindepräsident:

sig. Markus Kübler

Die Gemeindeschreiberin:

sig. Annemarie Sutter

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 12. Juli 2005

Der Staatsschreiber:

sig. Dr. Reto Dubach

Geändert gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2007

Genehmigt durch den Regierungsrat am

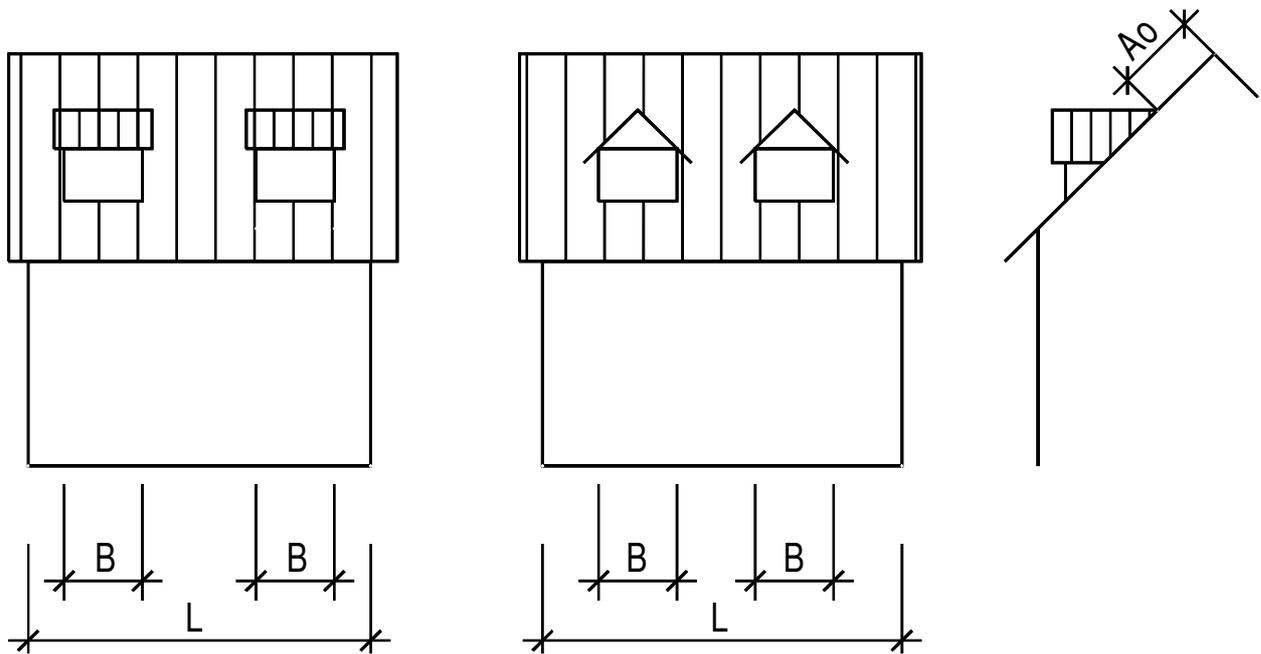
.....

G Anhang

I Technische Erläuterungen / Skizzen

Art. 14 Dachaufbauten

Art. 31 Belichtung von Dachgeschossen (Dorfzone)



Summe B

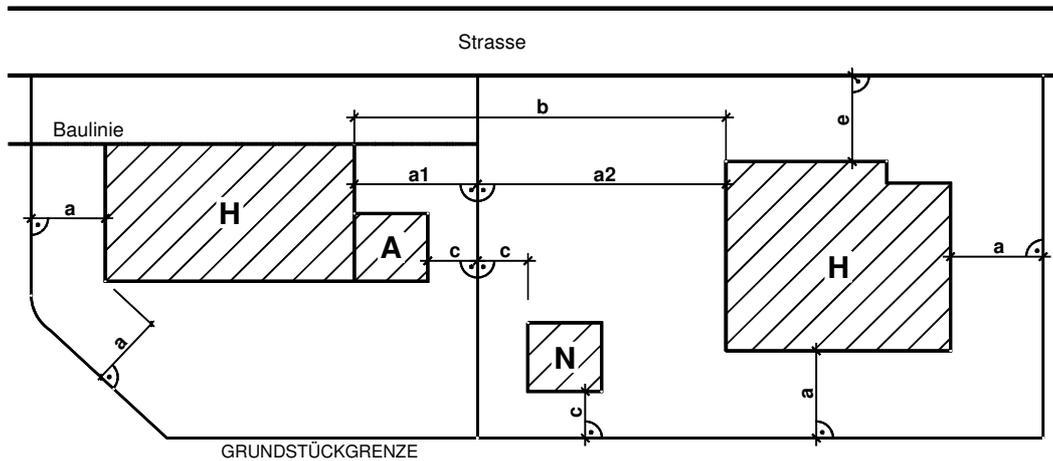
max. $\frac{1}{3} L$

Abstand oben (A_o)

min. 0.60 m

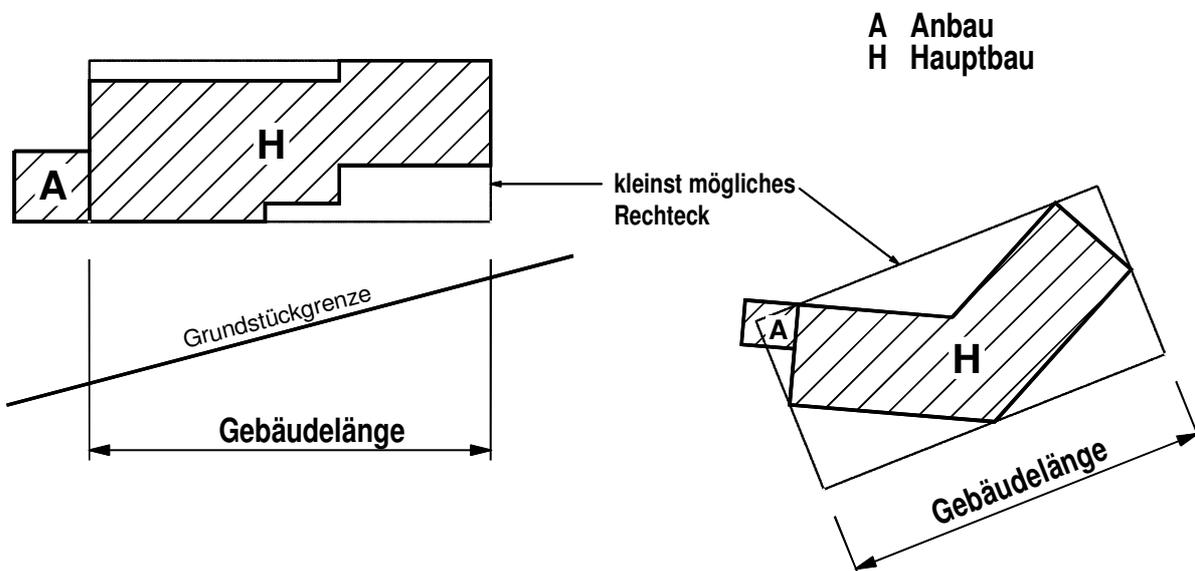
Art. 20 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge

Grenz- und Gebäudeabstände

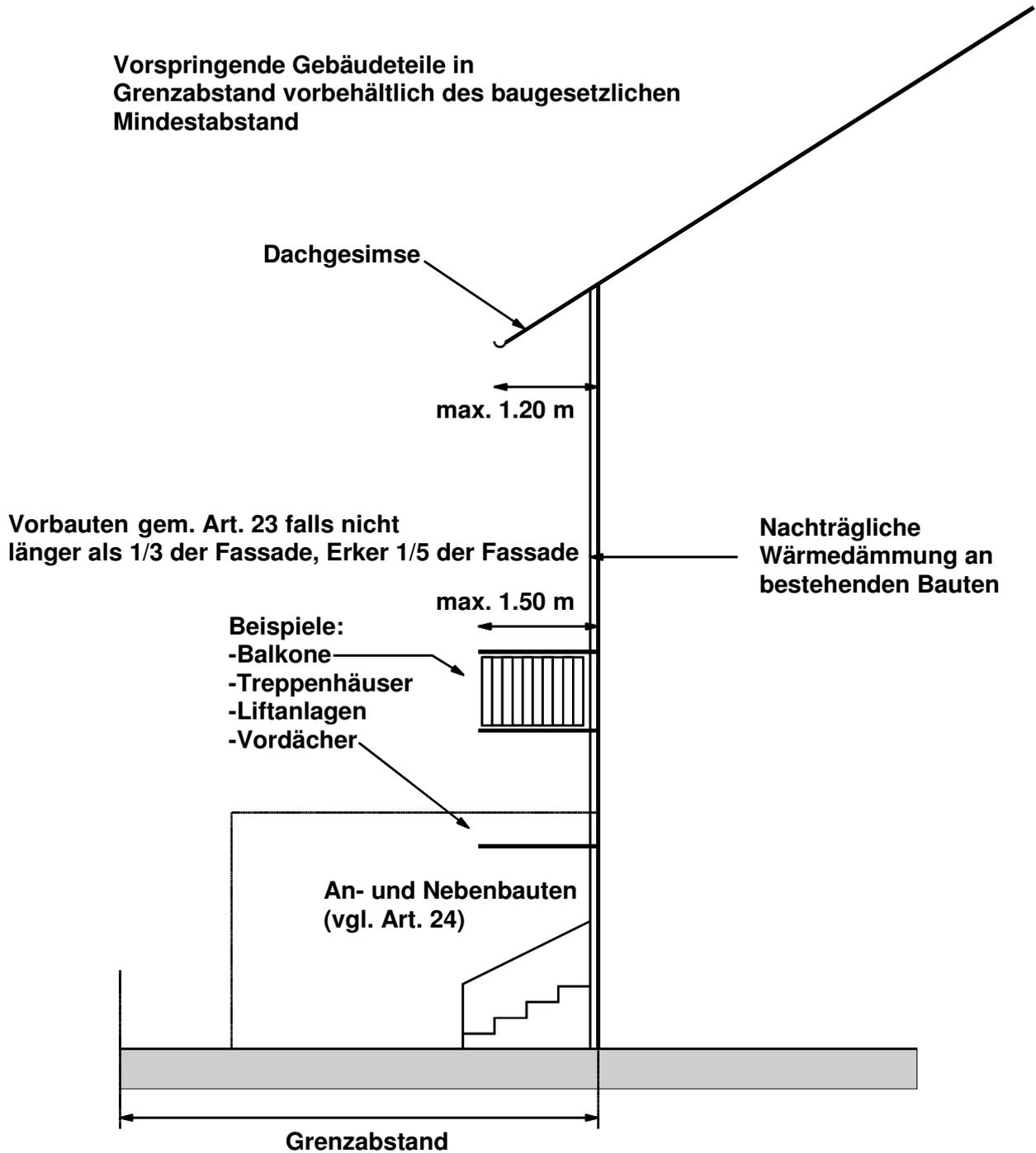


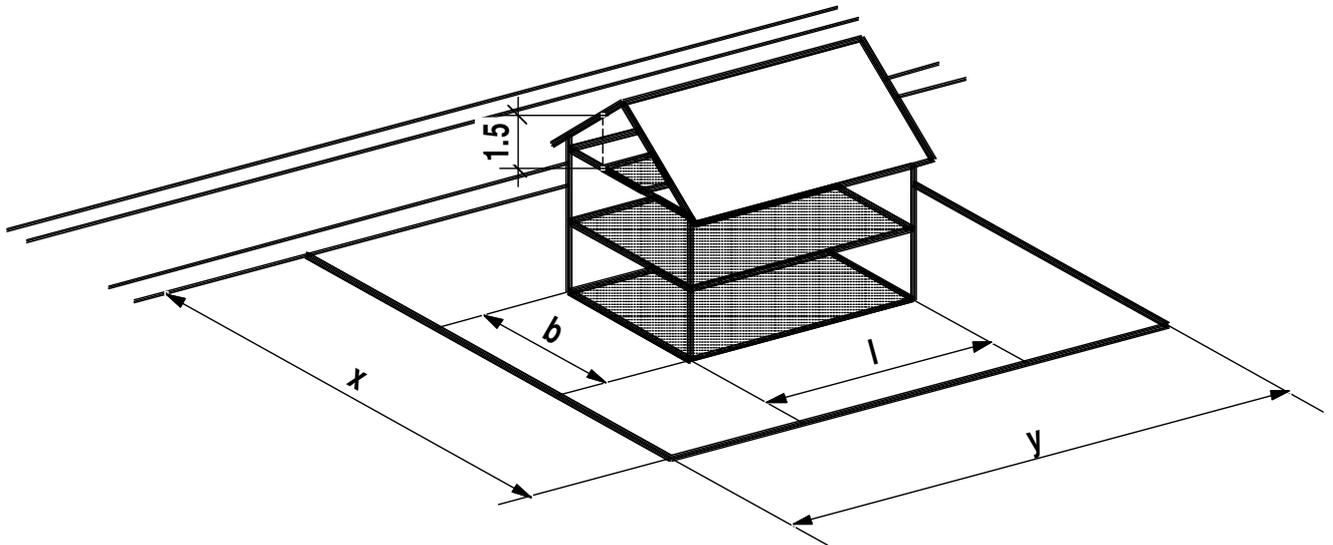
- Legende:
- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| A | Anbau | (Grundrissfläche max. 40 m ²) |
| H | Hauptbau | |
| N | Nebenzubau | (Grundrissfläche max. 40 m ²) |
| a | Grenzabstand | |
| b | Gebäudeabstand | = a1 + a2 |
| c | Grenzabstand An- und Nebenzubauten | |

Gebäudelänge



Art. 20/21 Geltungsbereich Grenzabstand



Art. 23 Baudichte

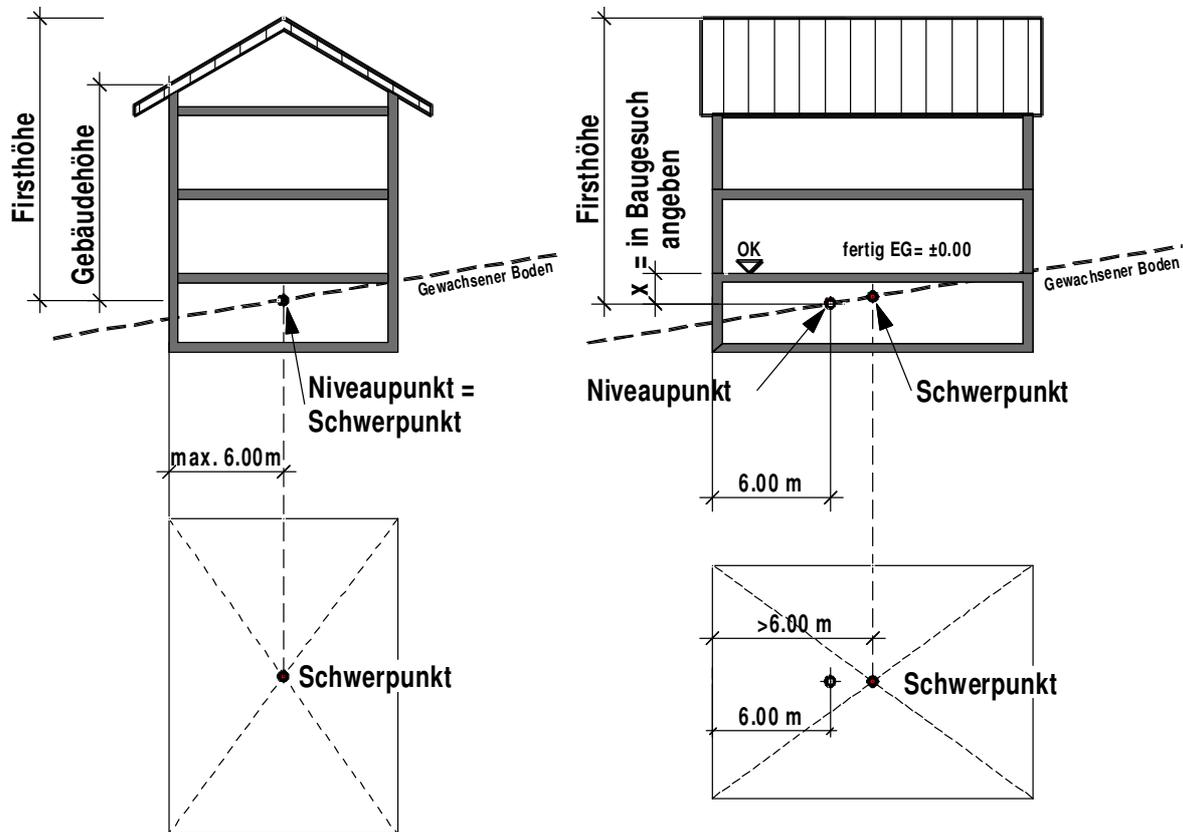
anrechenbare Bruttogeschossfläche (schraffierte Flächen)
Ausnutzungsziffer = $\frac{\quad}{\quad}$

anrechenbare Landfläche ($X \times Y$)

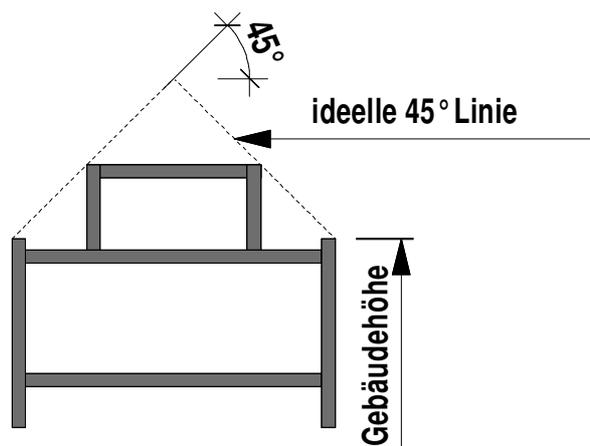
Bei der Bruttogeschossfläche wird die Querschnittsfläche der Aussenwände nicht eingerechnet.

Art. 24 Höhenvorschriften

Giebeldächer



Flachdächer



Art. 31 Belichtung von Dachgeschossen (Dorfzone)
siehe Erläuterungen zu Art. 15 Dachaufbauten

Art. 17 Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 13 Terrainveränderungen**Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB, Stand: 2003****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 Reg- 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 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. 93a 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.

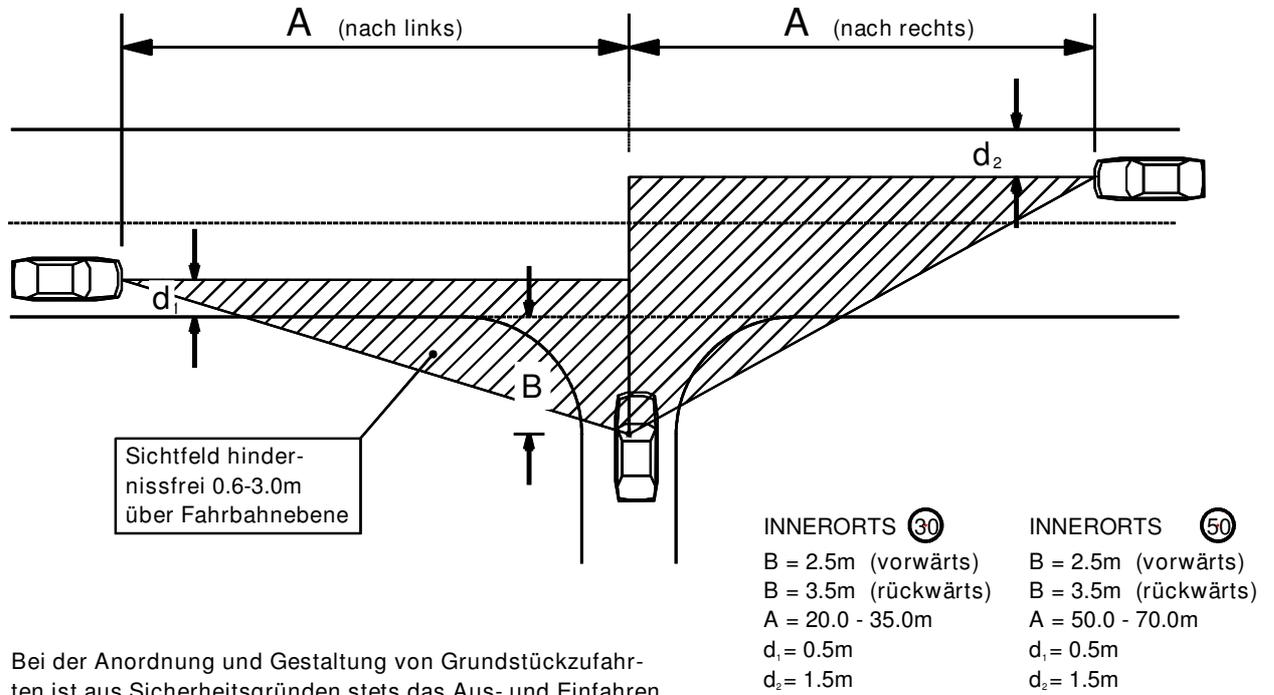
Art. 94c

- 1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93a 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. 94a 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.

Art. 25 Regelfall für Sichtweiten bei Ausfahrten (gemäss Strassengesetz/-Verordnung)



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