



Gemeinde

**Gächlingen**

Kanton Schaffhausen

---

Beilage 1 zum Planungsbericht

Ortsplanungsrevision 2019

Synoptische Darstellung der gültigen Bau- und Nutzungsordnung  
2005 und des Entwurfs der Bau- und Nutzungsordnung 2019

**Einwendungsverfahren**

Stand: 24.01.2020



**Bürgin Winzeler Partner AG**  
Bauingenieure und Planer

## I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Rechtsquellen
- Art. 3 Geltungsbereich
- Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren
- Art. 5 Zuständige Behörde
- Art. 6 Rechtsschutz
- Art. 7 Baukontrollen
- Art. 8 Gebührenpflicht

## II. Planungsinstrumente

- Art. 9 Kommunale Planung
- Art. 10 Zonenplan
- Art. 11 Quartierpläne

## III. Allgemeine Bauvorschriften

- Art. 12 Definition und Messweisen
- Art. 13 Stand der Technik
- Art. 14 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie
- Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt
- Art. 16 Dachformen, Dachaufbauten
- Art. 17 Flachdächer
- Art. 18 Aussenantennen
- Art. 19 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen
- Art. 20 Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Art. 21 Parkplätze
- Art. 22 Altrechtliche Bauten
- Art. 23 Erschliessung und Beiträge

## IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

- Art. 24 Zonen und Nutzungsvorschriften
- Art. 25 Überbauungsmasse

### 1. Grundnutzungszonen des Baugebietes

- Art. 26 Wohnzonen W1, W2 und W3
- Art. 27 Arbeitszone A1
- Art. 28 Dorfkernzone K
- Art. 29 Dorfzone D
- Art. 30 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

- Art. 31 Strassenzone Str

### 2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

- Art. 32 Landwirtschaftszone LW
- Art. 33 Rebbauzone R
- Art. 34 Gewässer und Gewässerräume G
- Art. 35 Strassenareal StrA
- Art. 36 Materialdeponiezone MD
- Art. 37 Wald W

### 3. Überlagernde Zonen

- Art. 38 Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS
- Art. 39 überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü
- Art. 40 überlagernde Landschaftsschutzzone LS
- Art. 41 Freihaltezone FR
- Art. 42 ERS-Gebiet ERS
- Art. 43 BLN-Gebiet BLN
- Art. 44 überlagernde archäologische Schutzzone
- Art. 45 Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung LWB
- Art. 46 Naturgefahrenzone NGZ (G1-G4)

### 4. Schutzobjekte

- Art. 47 Naturobjekt übergeordnet NOü
- Art. 48 Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6 Abs. 1 NHG-SH

### 6. Orientierungsinhalte

- Art. 49 Hecke, Feldgehölz, übrig bestockte Fläche HFg
- Art. 50 Quartierplan rechtsgültig Qur

### 7. Hinweise und Informationen

- Art. 51 Aussichtspunkte Ap
- Art. 52 Inventare nach NHG-SH

## V. Schluss und Übergangsbestimmungen

- Art. 53 Vollzug
- Art. 54 Sanktionen
- Art. 55 Übergangsbestimmungen
- Art. 56 Inkrafttreten

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<b>Gemeinde Gächlingen</b>	<b>Gemeinde Gächlingen</b>	
<b>Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Dezember 2005</b>	<b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2019:</b>	
	vom ...	
	Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde Gächlingen die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung:	
<b>Ingress</b>	<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	
	<b>Art. 1 Zweck</b>	
Die Gemeinde Gächlingen erlässt, gestützt auf Art. 6ff. des kantonalen Baugesetzes (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht), die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung.  Ziele der Bau- und Nutzungsordnung sind - eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens, - eine geordnete Besiedlung und ausgewogene bauliche Entwicklung, - der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, - die optimale Erschliessung des Baulandes, - die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner, - die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen	Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bezweckt insbesondere - die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens - die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung - die optimale Erschliessung der Bauzonen - den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes - die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen - die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner	
<b>Art. 1 Rechtsquellen</b>	<b>Art. 2 Rechtsquellen</b>	
1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den	1 Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den	<i>Abs. 3 aBNO wird unter Art 9 Kommunale</i>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Gächlingen aufgestellten öffentlich- rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p> <p>2 Die im Anhang aufgeführten Erläuterungen sowie der Zonenplan sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und des weiteren Inhalts sind in den Zonenplänen festgelegt. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>3 Der Erlass von Baulinienplänen und weiteren Planungsinstrumenten der Gemeinde richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.</p> <p>4 Die jeweils gültigen Normen von SIA, VSS usw. werden vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bau- und Nutzungsordnung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt. Zusätzliche Vorschriften können ebenfalls vom Gemeinderat ganz oder teilweise verbindlich erklärt werden.</p>	<p>Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Gächlingen erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p> <p>2 Die Anhänge 1 und 2 sowie der Zonenplan sind Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung. Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und des weiteren Inhalts sind in den Zonenplänen festgelegt. Reproduktionen dienen der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	<p><i>Planung nBNO abgehandelt.</i></p> <p><i>Abs 4 aBNO wird separat unter Art. 13 Stand der Technik nBNO abgehandelt.</i></p>
	<b>Art. 3 Geltungsbereich</b>	
	Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Gächlingen.	
<b>4. Verschiedene Bestimmungen</b>		
<b>I. Baugesuch und Baubewilligung</b>		
<b>Art. 34 Baugesuch und Baubewilligung</b>	<b>Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren</b>	
<p>1 Baugesuch und Bewilligungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz).</p> <p>2 Die Aussteckung richtet sich nach Art. 59 BauG. Für Hauptbauten sind zusätzlich die Firstprofile zu stecken.</p> <p>3 Die Baukontrollen richten sich nach der Baubewilligung.</p> <p>4 Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben und Vorentscheiden. Die Ansätze sind in der</p>	<p>1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 ff. des kantonalen Baugesetzes (Anhang 1).</p> <p>2 Bauten und Anlagen bedürfen der behördlichen Bewilligung.</p> <p>3 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes bei Hauptbauten.</p> <p>4 Bewilligungsfreie Vorhaben richten sich nach § 20quinquies BauV.</p>	<p><i>Bewilligungspflicht ab 1.1.2019 abschliessend im Baugesetz geregelt. Meldepflichtige Vorhaben sind entsprechend in den Artikeln «eingebaut» worden. Gemeinderat beschliesst von Fall zu Fall über Notwendigkeit weiterer Ausführungsbestimmungen.</i></p> <p><i>Auszug aus dem Baugesetz ist im Anhang 1 der nBNO aufgeführt.</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt.		
<b>Verschiedene Bestimmungen</b>		
<b>Art. 16 Reklameanlagen</b>		
1 Für sämtliche Reklameanlagen, insbesondere Lichtreklamen, Hinweistafeln mit direkter oder indirekter Beleuchtung, der Beleuchtung von Bauteilen oder ganzer Bauten, Plakatwände usw. ist eine Bewilligung erforderlich.		<i>Reklameanlagen sind gemäss Baugesetz bewilligungspflichtig.</i>
	<b>Art. 5 Zuständige Behörde</b>	
	<p>1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 4 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.</p> <p>2 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach Art. 58 des kantonalen Baugesetzes.</p> <p>3 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Hochbaureferat oder durch eine vom Gemeinderat bestimmte externe Bauverwaltung.</p> <p>4 Das Hochbaureferat kann die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 70 des kantonalen Baugesetzes bewilligt werden können, erteilen.</p>	<i>Gemäss den übergeordneten Gesetzen (BauG)</i>
	<b>Art. 6 Rechtsschutz</b>	
	<p>1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.</p> <p>2 Baurechtliche Entscheide des Hochbaureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.</p>	

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	<p>3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.</p> <p>4 Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.</p>	
	<b>Art. 7 Baukontrollen</b>	
	<p>1 Das Hochbaureferat ist zuständig für die Baukontrollen.</p> <p>2 Die Bauherrschaft hat dem Hochbaureferenten rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Errichtung des Schnurgerüstes unter Angabe des Höhenfixpunktes;</li> <li>b) Die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschluss an die öffentliche Leitung vor dem Eindecken;</li> <li>c) Die fertig verlegte Wasserleitung vom Anschluss an das Wasserleitungsnetz bis zum Gebäude vor dem Eindecken;</li> <li>d) Die Durchbrüche und Feuerungsanlagen;</li> <li>e) Die Vollendung des Rohbaus;</li> <li>f) Die Endabnahme unter Angabe des vorgesehenen Bezugstermins.</li> </ul> <p>3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen sowie auf Verlangen Kanal-TV-Protokolle einzureichen.</p>	
	<b>Art. 8 Gebührenpflicht</b>	
	<p>1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Bezug von</p>	

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller für die Kosten aufzukommen.	
	<b>II. Planungsinstrumente</b>	
	<b>Art. 9 Kommunale Planung</b>	
	<p>1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde den Zonenplan, den Strassenrichtplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.</p> <p>2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Grenzbereinigungen, Landumlegungspläne und Planungszonen.</p> <p>3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach Art. 11 ff. des kantonalen Baugesetzes.</p>	
	<b>Art. 10 Zonenplan</b>	
	<p>1 Der Zonenplan legt für das gesamte Gebiet der Gemeinde die zulässige Nutzung grundeigentümergebunden fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).</p> <p>2 Den Grundnutzungszone werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.</p> <p>3 Der Zonenplan enthält grundeigentümergebindliche Eintragungen zu überlagernden Zonen, linienbezogenen Festlegungen und objektbezogenen Festlegungen.</p> <p>4 Der Zonenplan gibt Hinweise und Informationen über Wald, Hecken und Feldgehölze, landwirtschaftliche Betriebe, Gemeinde- und Baugebietsgrenzen, Aussichtspunkte und Bachverläufe.</p> <p>5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach Art. 11 des kantonalen Baugesetzes.</p> <p>6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und</p>	<p><i>Abs. 1: Bestimmung und Zweck Zonenplan</i></p> <p><i>Abs. 3: Grundeigentümergebindlichkeit bei überlagernden Zonen</i></p> <p><i>Abs. 4: Hinweisende Informationen im ZP</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Einwendungsverfahren beschlossen werden.	
<b>Art. 13 Quartierplanpflicht</b>	<b>Art. 11 Quartierpläne</b>	
Mit dem Ziel einer zweckmässigen Erschliessung und Gestaltung dieser speziell bezeichneten Teile der Bauzone dürfen neue Bauten nur nach Vorlage eines rechtskräftigen Quartierplanes im Sinne von Art. 17 ff. Baugesetz bewilligt werden.	<p>1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.</p> <p>2 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind vom Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne und bedürfen einer Genehmigung durch das Baudepartement.</p> <p>3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung;</li> <li>b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung;</li> <li>c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;</li> <li>d) Umgebungsgestaltung</li> <li>e) Schutz-, Nutzungs- und Gestaltungsbestimmung.</li> </ul>	<i>Gächlingen verfügt über keine Zonen mit Quartierplanpflicht. Artikel wird ersetzt durch allgemeine Bestimmungen zum Erlass von Quartierplänen.</i>
<b>C. Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>III. Allgemeine Bauvorschriften</b>	
	<b>Art. 12 Definitionen und Messweisen</b>	
	Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 2 zusammengestellt.	<i>Neu sind, soweit vorhanden, zwingend die Begriffe und Messweisen der IVHB anzuwenden (Anhang 2 der Bau- und Nutzungsordnung)</i>
<b>II Stellung der Bauten</b>		
<b>Art. 8 Grenzabstand</b>		<i>im BauG, nBNO (Überbauungsmasse und in den jeweiligen Zonenvorschriften) und</i>



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>1 Der nachbarliche Grenzabstand wird zonenweise durch die Bauvorschriften oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne oder der Gesamtüberbauung festgelegt. Für die Grenzabstände gegenüber den geschlossenen Reblagen gilt der Abstand gemäss Art. 9. Für die Grenzabstände gegenüber öffentlichem Grund gelten die Baulinienpläne bzw. die Vorschriften des Baugesetzes und des Strassengesetzes.</p> <p>2 Der Grenzabstand wird bei Hochbauten senkrecht von der Grenze auf die äussere Mauerflucht, der baugesetzliche Minimalabstand ab äusserstem Bauteil gemessen.</p> <p>3 Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.</p> <p>4 Der Mehrlängenzuschlag ist in den zonenspezifischen Bauvorschriften festgehalten. Misst eine Gebäudeseite mehr als die dort erwähnten Werte, so ist der Grenzabstand um <math>\frac{1}{4}</math> der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4.0m zu vergrössern. Anbauten werden in der Länge zur Hälfte angerechnet. Gegenüber dem öffentlichen Grund wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.</p> <p>5 Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten, wie z.B. Balkone, Erker oder Vortreppen, dürfen bis zu 1.5m über den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen. Der Grenzabstand vom äussersten Bauteil beträgt 2.5m. In solchen Fällen dürfen Balkone nicht mehr als einen Drittel und Erker nicht mehr als einen Fünftel, Balkone und Erker zusammen maximal einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Erker dürfen nur eingeschossig sein. Sofern ein Näherbaurecht vorliegt, kann der Abstand von 2.5m unterschritten werden.</p> <p>6 Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1.0m unterschreiten.</p>		<p><i>Anhang 2 zur nBNO geregelt</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>7 An- und Nebenbauten dürfen, unabhängig vom zonengemässen Grenzabstand, ohne besondere Erlaubnis bis 2.5m, gemessen vom äussersten Bauteil, an die Grenze gestellt werden.</p> <p>8 Unterirdische Bauten und Tiefbauten dürfen bis 0.5m, gemessen ab äusserstem Bauteil, an die Grenze gestellt werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen von ihnen ausgehen. Tiefbauten dürfen das gewachsene Terrain höchstens 0.5m überragen.</p> <p>Die nachbarlichen Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates ungleich verteilt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird.</p>		
<p><b>Art. 7 An- und Nebenbauten</b></p>		<p><i>Im BauG abschliessend geregelt. Siehe Anhang 2 Kap. 2.2, 2.3</i></p>
<p>Als An- und Nebenbauten gelten Gebäude oder Gebäudeteile mit maximal 3.2 m Gebäudehöhe, höchstens 5.5 m Firsthöhe, einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>, die keine Flächen für Wohn- und Gewerbezwecke enthalten. Sie dürfen unterkellert werden.</p>		
<p><b>Art. 10 Gebäudeabstand</b></p>		<p><i>Im BauG abschliessend geregelt. Siehe Anhang 2 Kap. 7.2</i></p>
<p>1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Fassadenfluchten zweier Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Auf dem gleichen Grundstück gilt für Hauptbauten ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe, ohne Berücksichtigung grosser Grenzabstände; für An- und Nebenbauten unter sich und gegenüber Hauptbauten gilt ein Gebäudeabstand von 2.5 m, sofern Belichtung und Brandschutz gewährleistet sind. Unterirdische Bauten auf dem gleichen Grundstück haben keinen Gebäudeabstand einzuhalten.</p> <p>2 Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand</p>		

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.</p> <p>3 Mit Ausnahme der Dorfkernzone gelten zusammengebaute Häuser hinsichtlich Höhe, Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit.</p>		
<p><b>Art. 9 Abstand zur geschlossenen Reblage</b></p>		<p><i>In Rebzone geregelt. Abstände von Flurwegen in Einführungsgesetz zum ZGB geregelt</i></p>
<p>1 Haupt- und Nebenbauten haben gegenüber den geschlossenen Reblagen folgende Grenzabstände einzuhalten:</p> <p>a) Hauptbauten: 15.0 bzw. 7.5m gemäss Bezeichnung im Zonenplan Baugebiet</p> <p>b) An-/Nebenbauten mit einer geschlossenen Wandlänge über 7.0m parallel zur geschlossenen Reblage: 15.0 bzw. 7.5m gemäss Bezeichnung im Zonenplan Baugebiet</p> <p>c) An-/Nebenbauten mit einer geschlossenen Wandlänge bis 7.0m parallel zur geschlossenen Reblage: 10.0 bzw. 5.0m analog Bezeichnung im Zonenplan Baugebiet für lit. a und b.</p>		
<p><b>Art. 11 Gebäudemasse</b></p>		<p><i>Im BauG abschliessend geregelt. Siehe Anhang 2 Kapitel 5.1, 5.2</i></p>
<p>1 Die Gebäudehöhe bemisst sich vom gewachsenen Terrain im Schwerpunkt des Hauptgebäudes bis Oberkant Fusspfette, bei Flachdächern bis Oberkant Dachrand.</p> <p>2 Die Firsthöhe bemisst sich vom gewachsenen Terrain im Schwerpunkt des Hauptgebäudes bis zum höchsten Punkt der Bedachung. Bei gestaffelten Bauten erfolgt die Messweise gemäss Skizze im Anhang zu diesem Artikel.</p> <p>3 Der Gebäudelänge werden Anbauten nur zur Hälfte angerechnet.</p> <p>4 Der Gebäudegrundfläche werden nur die Hauptbauten angerechnet.</p>		

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	<b>Art. 13 Stand der Technik</b>	
	<p>1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.</p> <p>2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brandschutzverordnung.</p> <p>3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Schweiz. Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.</p>	<i>Informativer Charakter</i>
<b>2. ALLGEMEINE BAU-UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN</b>		
<b>III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>		
<b>Art. 3 Grundsatz</b>		
<p>1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Gebäudegruppen, Gebäude, Bauteile oder Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler, wertvolle Bäume, Baumgruppen und Gehölze sowie bedeutsame Lebensräume freilebender Tiere und von Pflanzen unter Schutz zu stellen. Es gelten die Vorschriften des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz und dessen Verordnung.</p>		<i>in NHG und Verordnung des NHGs geregelt.</i>
	<b>Art. 14 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie</b>	
	<p>1 Bei Neu- und Ersatzbauten ist der Bau von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien zu prüfen.</p> <p>2 Sie sind bezüglich ihres Ausmasses, Stellung und</p>	<i>Förderung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien</i>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	<p>Farbgebung so weit als möglich in die Gebäude, respektive in die Umgebung einzugliedern.</p> <p>3 In der überlagernden Ortsbilschutzzone dürfen solche Anlagen erstellt werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.</p>	
	<b>Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt</b>	
	<p>1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p> <p>2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Zonenzwecks und den zonenspezifischen Vorschriften insbesondere massgeblich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;</li> <li>Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung von Fassaden und Dach;</li> <li>Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten</li> <li>Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.</li> </ol> <p>3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen. Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.</p>	<p><i>Einpassungsgebot wichtig, bzw. Definition der Kriterien zur Beurteilung einer «guten Gesamtwirkung».</i></p> <p><i>Bauten welche zwar gemäss Baumasse in Ordnung sind, jedoch bzgl. Kubatur nicht in das Gefüge der Umgebung passen → Gesamtwirkung.</i></p>
<b>Art. 4 Dachformen</b>	<b>Art. 16 Dachformen, Dachaufbauten</b>	
<p>1 Hauptbauten sind in der Regel mit Satteldächern zu versehen. Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen verlangen.</p>	<p>1 Hauptbauten sind mit einem Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, oder Flachdach zu versehen. Andere Dachformen sind nicht zulässig. Giebeldächer sind in der Regel mit symmetrischer Dachneigung zu versehen.</p>	<p><i>Präzisierung und Neuformulierung des Textes</i></p> <p><i>Nähere Bestimmungen zu Dachaufbauten teilweise bei den Zonenvorschriften.</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Gliederung so zu gestalten, dass sie sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Gesamtlänge 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens bis 0.6 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückgesetzt sein. In der Regel sind auf einer Dachfläche nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.</p> <p>3 Beim Einbau von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren, Kaminen, Entlüftungsrohren sowie bei andern Dachdurchbrüchen ist eine gute Gesamtwirkung bezüglich Anordnung, Form und Struktur zu erreichen.</p>	<p>2 Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten, müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen und dürfen die Traufe nicht unterbrechen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie sein, dürfen höchstens bis 0.6 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der projizierten Fassadenlinie von den Seiten zurückgesetzt sein. In der Regel sind auf einer Dachfläche nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.</p> <p>3 Beim Einbau von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren, Kaminen, Entlüftungsrohren sowie bei andern Dachdurchbrüchen ist eine gute Gesamtwirkung bezüglich Anordnung, Form und Struktur zu erreichen.</p>	<p><i>Abs. 2: Skizze in Anhang 1 ersichtlich.</i></p>
	<b>Art. 17 Flachdächer</b>	
	Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte und nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.	<p><i>Definierung zum Umgang mit Flachdächern im Sinne eines ökologischen Ausgleiches</i></p>
<b>Art. 5 Verschiedenes</b>	<b>Art. 18 Aussenantennen</b>	
<p>1 Wintergärten und Pergolas sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Platzierung von Antennen hat möglichst unauffällig zu erfolgen.</p>	<p>In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.</p>	<p><i>Die Gestaltung von Wintergärten und Pergolas sind durch den Erlass des Einpassungsgebot (Art. 15 nBNO) gegeben.</i></p> <p><i>Aussenantennen: Präzisierung der Auflagen im Rahmen der Baubewilligung (Antennen sind bewilligungspflichtig gemäss BauG)</i></p>
<b>Art. 3 Grundsatz</b>	<b>Art. 19 Umgebungsgestaltung / Terrainveränderungen</b>	
<p>2 Die Garten- und Umgebungsgestaltung soll vorwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.</p>	<p>1 Die Gartengestaltung hat vorwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.</p>	<p><i>Abs. 1: Präzisierung Umgebungsgestaltung:</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	<p>2 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen. Weitergehende Abgrabungen sind einzig bei Einfahrten und Zugängen bis zu einer Breite von max. 8.0 m zulässig.</p> <p>3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Strassengesetzes und Art. 93 des Einführungsgesetzes zum ZGB.</p> <p>4 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sind auf privatem Grund, in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes, ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.</p> <p>5 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen. Sie ist vorgängig beim Gemeinderat zu melden. Der Gemeinderat erlässt dazu Ausführungsbestimmungen.</p>	<p><i>Abs. 2: Ergänzende Bestimmungen bzgl Terrainveränderung (vgl. Art. 4 Abs. 3 lit. g)</i></p> <p><i>Abs. 3: Einführungsgesetz im Anhang 1 aufgeführt</i></p> <p><i>Abs. 4: Ergänzende Bestimmungen zu «Entsorgung Abfuhrgüter»</i></p> <p><i>Abs. 5: Baubewilligungspflicht nach kantonalem Recht abschliessend geregelt. Umgebungsgestaltungen sind jedoch zu melden. Der Gemeinderat kann entscheiden, ob eine Baubewilligung benötigt wird.</i></p>
<b>Art. 6 Lärmschutz</b>		<i>in Umweltschutzgesetzgebung und LSV geregelt</i>
1 Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der Lärmschutzverordnung.		
<b>Art. 14 Kinderspielplätze</b>	<b>Art. 20 Spiel- und Gemeinschaftsflächen</b>	
<p>1 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vor dem Verkehr geschützte Kinderspielplätze von ausreichender Grösse (in der Regel mindestens 10 % der gesamten Bruttowohnfläche) zu erstellen.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann für die Anlage und Ausstattungen</p>	<p>Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen (in der Regel 10 % der gesamten Bruttowohnfläche) zu erstellen.</p>	<p><i>Abs. 1: Neuformulierung und Präzisierung. Siehe dazu Bestimmung Art. 37 BauG.</i></p> <p><i>Abs. 2 aBNO: Überregulierend und überflüssig</i></p>



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
der Spielplätze die Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute verlangen.		
<b>Art. 15 Parkplätze</b>	<b>Art. 21 Parkplätze</b>	
<p>1 Bei Neu- und Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten sind Einstellräume und/oder Abstellplätze (Parkplätze) für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd zu erhalten.</p> <p>2 Für die Berechnung der Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Richtlinien:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Wohneinheit 2.0 Parkplätze zu erstellen.</li> <li>Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit 1.5 Parkplätze zu erstellen.</li> <li>Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).</li> </ol> <p>3 Wo die Möglichkeiten zur Erstellung ausreichender Parkplätze auf eigenem Grund fehlen, muss die Parkplatzpflicht durch eine grundbuchlich gesicherte Ersatzlösung erfüllt werden.</p> <p>4 In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat die vorgeschriebene Anzahl der Parkplätze reduzieren.</p>	<p>1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.</p> <p>2 Für die Berechnung der Anzahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.</li> <li>Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.</li> <li>Bei Gewerbe- und Industrienutzungen sowie bei öffentlichen Bauten bestimmt der Gemeinderat die Zahl der Parkplätze nach Massgabe der Bedürfnisse, unter Berücksichtigung der Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).</li> </ol> <p>3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ortsbildschutzzone um bis zu 50% verringern, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen.</p> <p>4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen.</p> <p>5 Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung und entsprechend den Richtlinien des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) an geeigneter Stelle genügend gedeckte</p>	<p><i>Abs. 1 nBNO: Neuformulierung und Integrierung von Abs. 3 aBNO.</i></p> <p><i>Abs. 2 nBNO: Neuformulierung ohne materielle Änderung</i></p> <p><i>Abs. 3 nBNO ersetzt Abs. 4 aBNO: Lockerung der Vorschriften in Ortsbildschutzzone statt Dorfkernzone macht Sinn da Dichte generell höher (vgl. hierzu Art. 36 BauG).</i></p> <p><i>Abs. 4 nBNO: Regelung zum Nachweis zusätzlicher Pflichtparkplätze bei MFH macht Sinn. Gemäss Art. 40 BauG sind Besucherparkplätze so anzulegen, dass öffentliche Verkehrsanlagen nicht in Anspruch genommen werden.</i></p> <p><i>Abs. 5 nBNO: Förderung Infrastruktur für Zweiräder und Kinderwagen.</i></p>



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	Abstellflächen bereitzustellen.	
	<b>Art. 22 Altrechtliche Bauten</b>	
	Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.	<i>Gemäss Art. 48 ff. BauG</i>
	<b>Art. 23 Erschliessung und Beiträge</b>	
	1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der kommunalen Beitrags- und Gebührenverordnung geregelt. 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.	<i>Vorzeitige Erschliessung durch Private → Art. 29 BauG</i>
<b>B. Nutzungsordnung</b>	<b>IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften</b>	
<b>I Zonenplan</b>	<b>Art. 24 Zonen- und Nutzungsvorschriften</b>	<i>Systematik und Reihenfolge gemäss Datenmodell des Kantons Schaffhausen</i>
<b>Art. 2 Zonenordnung</b>	Das Gebiet der Gemeinde Gächlingen wird folgenden Nutzungen zugewiesen:	
1 Das Gebiet der Gemeinde Gächlingen wird durch die Zonenpläne „Baugebiet“ und „Gemeindegebiet“ wie folgt eingeteilt: - Dorfkerzone (DK2) - Dorfzone (D2) - Wohnzone (E2) - Wohnzone (W2) - Wohnzone (W3) - Gewerbezone (G) - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)  - Landwirtschaftszone (LWZ) - Landwirtschaftszone mit Bauerwartung (LWZ B) - Landwirtschaftszone mit Freihaltung (LWZ F) - Rebbauzone (R)  - Landschaftsschutzzone (LSZ)	<b>1. Grundnutzungszonen des Baugebietes</b> - Wohnzone W1 - Wohnzone W2 - Wohnzone W3 - Arbeitszone A1 - Dorfkerzone K - Dorfzone D - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA - Strassenzone Str  <b>2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes</b> - Landwirtschaftszone LW - Rebbauzone R - Gewässer und Gewässerräume G - Strassenareal StrA - Materialdeponiezone MD	

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltezone (FHZ)</li> <li>- Naturschutzzone (NSZ)</li> <li>- Gewässer (Gw)</li> <li>- Archäologische Schutzzonen (AS)</li>   <li>- Deponiezone Pflumm (DZ)</li> </ul> <p>2 Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind im Zonenplan folgende weiteren Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung der jeweiligen speziellen Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unterliegt: Hecken, wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen, Waldareal, Grundwasserschutzzonen, Aussichtspunkte, Verkehrsflächen usw. Ihre jeweilige Rechtswirkung ist in Anhang 1 kurz umschrieben. Weiter sind die kantonalen und kommunalen Schutzobjekte gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung eingetragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wald W</li> </ul> <p><b>3. Überlagernde Zonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbildschutzzone OS</li> <li>- überlagernde Naturschutzzone kommunal UNk</li> <li>- überlagernde Naturschutzzone übergeordnet UNü</li> <li>- überlagernde Landschaftsschutzzone LS</li> <li>- Freihaltezone FR</li> <li>- ERS-Gebiet ERS</li> <li>- BLN-Gebiet BLN</li> <li>- Archäologische Schutzzone AS</li> <li>- Brücke über Gewässer BuG</li> <li>- Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung LWB</li> <li>- Naturgefahrenzonen (G1-G4) NGZ</li> </ul> <p><b>4. Linienbezogene Festlegungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulinie Verkehr</li> <li>- Gewässerabstandslinie</li> <li>- Gestaltungsbaulinie</li> <li>- Rebabstandslinie</li> </ul> <p><b>5. Schutzobjekte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturobjekt übergeordnet NOü</li> <li>- Denkmalschutzobjekt kommunal DOK</li> <li>- Denkmalschutzobjekt übergeordnet DOü</li> </ul> <p><b>6. Orientierungsinhalte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hecke, Feldgehölz, übrige bestockte Fläche HFg</li> <li>- Quartierplan rechtsgültig Qur</li> </ul> <p><b>7. Hinweise und Informationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftliche Betriebe</li> <li>- Gemeindegrenze</li> <li>- Baugebietsgrenze</li> </ul>	

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)																																																																																																																																																																																																					
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussichtspunkt Ap</li> <li>- Bachverlauf offen</li> <li>- Bachverlauf eingedolt</li> </ul>																																																																																																																																																																																																						
<p><b>Art. 12 Zusammenstellung der Baumasse</b></p> <p>Baumasse für Einzelbauten und zusammengebaute Gebäude</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>DK 2</th> <th>D2</th> <th>E2</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>G</th> <th>ÖBA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min.</td> <td>(a)</td> <td>6.0m</td> <td>8.0m</td> <td>8.0m</td> <td>10.0m</td> <td>5.0m</td> <td>(b)</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min.</td> <td>(a)</td> <td>4.0m</td> <td>5.0m</td> <td>5.0m</td> <td>5.0m</td> <td>5.0m</td> <td>(b)</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>(c)</td> <td>30.0m</td> <td>22.0m</td> <td>30.0m</td> <td>30.0m</td> <td>50.0m</td> <td>50.0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudegrundfläche max.</td> <td>(c)</td> <td>600.0m<sup>2</sup></td> <td>350.0m<sup>2</sup></td> <td>600.0m<sup>2</sup></td> <td>600.0m<sup>2</sup></td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag ab</td> <td>(c)</td> <td>18.0m</td> <td>18.0m</td> <td>18.0m</td> <td>18.0m</td> <td>-</td> <td>25.0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>(c)</td> <td>7.0m</td> <td>6.0m</td> <td>7.0m</td> <td>10.0m</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>(c)</td> <td>11.0m</td> <td>10.0m</td> <td>11.0m</td> <td>14.0m</td> <td>12.0m</td> <td>14.0m</td> </tr> <tr> <td>Lärmempfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> <td>III</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>III</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table> <p>(a) gemäss bestehender Bausubstanz                      (b) entsprechend angrenzenden Zonen                      (c) Für Neubauten gelten die Bestimmungen der D2.</p> <p><sup>2</sup> <b>Baumasse im Quartierplanverfahren</b>                      Bei Quartierplänen in den Zonen D2, E2, W2 und W3 gelten nachfolgende Baumasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>D2</th> <th>E2</th> <th>W2</th> <th>W3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min.</td> <td>2.5m</td> <td>2.5m</td> <td>2.5m</td> <td>5.0m</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min.</td> <td>2.5m</td> <td>2.5m</td> <td>2.5m</td> <td>5.0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max.</td> <td>40.0m</td> <td>30.0m</td> <td>40.0m</td> <td>40.0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudegrundfläche max.</td> <td>700.0m<sup>2</sup></td> <td>400.0m<sup>2</sup></td> <td>700.0m<sup>2</sup></td> <td>700.0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag ab</td> <td>18.0m</td> <td>18.0m</td> <td>18.0m</td> <td>18.0m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max.</td> <td>8.0m</td> <td>8.0m</td> <td>8.0m</td> <td>10.0m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe max.</td> <td>12.0m</td> <td>12.0m</td> <td>12.0m</td> <td>14.0m</td> </tr> <tr> <td>Lärmempfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>		DK 2	D2	E2	W2	W3	G	ÖBA	Grosser Grenzabstand min.	(a)	6.0m	8.0m	8.0m	10.0m	5.0m	(b)	Kleiner Grenzabstand min.	(a)	4.0m	5.0m	5.0m	5.0m	5.0m	(b)	Gebäuelänge max.	(c)	30.0m	22.0m	30.0m	30.0m	50.0m	50.0m	Gebäudegrundfläche max.	(c)	600.0m <sup>2</sup>	350.0m <sup>2</sup>	600.0m <sup>2</sup>	600.0m <sup>2</sup>	-	-	Mehrlängenzuschlag ab	(c)	18.0m	18.0m	18.0m	18.0m	-	25.0m	Gebäudehöhe max.	(c)	7.0m	6.0m	7.0m	10.0m	-	-	Firsthöhe max.	(c)	11.0m	10.0m	11.0m	14.0m	12.0m	14.0m	Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	III		D2	E2	W2	W3	Grosser Grenzabstand min.	2.5m	2.5m	2.5m	5.0m	Kleiner Grenzabstand min.	2.5m	2.5m	2.5m	5.0m	Gebäuelänge max.	40.0m	30.0m	40.0m	40.0m	Gebäudegrundfläche max.	700.0m <sup>2</sup>	400.0m <sup>2</sup>	700.0m <sup>2</sup>	700.0m <sup>2</sup>	Mehrlängenzuschlag ab	18.0m	18.0m	18.0m	18.0m	Gebäudehöhe max.	8.0m	8.0m	8.0m	10.0m	Firsthöhe max.	12.0m	12.0m	12.0m	14.0m	Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	<p><b>Art. 25 Überbauungsmasse</b></p> <p>Für die einzelnen Zonen gelten in der Regelbauweise folgende Überbauungsmasse:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>K</th> <th>D</th> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>W3</th> <th>A1</th> <th>ZöBA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grosser Grenzabstand Min. [m]</td> <td>a)</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> <td>8.0</td> <td>10.0</td> <td>5.0</td> <td>c)</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand Min. [m]</td> <td>a)</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>c)</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. [m]</td> <td>30.0 d)</td> <td>30.0</td> <td>22.0</td> <td>30.0</td> <td>30.0</td> <td>50.0</td> <td>50.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudegrundfläche max. [m<sup>2</sup>]</td> <td>600.0 d)</td> <td>600.0</td> <td>350.0</td> <td>600.0</td> <td>600.0</td> <td>b)</td> <td>b)</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag ab [m]</td> <td>18.0 d)</td> <td>18.0</td> <td>18.0</td> <td>18.0</td> <td>18.0</td> <td>b)</td> <td>25.0</td> </tr> <tr> <td>Taufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max. [m]</td> <td>7.5 d)</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> <td>7.5</td> <td>10.5</td> <td>10.5</td> <td>b)</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe max. [m]</td> <td>11.5 d)</td> <td>11.5</td> <td>10.0</td> <td>11.5</td> <td>14.5</td> <td>13.0</td> <td>14.0</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe für Flachdachbauten max.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7.5m</td> <td>7.5m</td> <td>12.0m</td> <td>12.0m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Lärmempfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> <td>III</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>III</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table> <p>a) gemäss bestehender Bausubstanz                      b) Keine Einschränkungen                      c) Entsprechend angrenzenden Zonen                      d) Gilt nur für freistehende Neubauten</p>		K	D	W1	W2	W3	A1	ZöBA	Grosser Grenzabstand Min. [m]	a)	6.0	8.0	8.0	10.0	5.0	c)	Kleiner Grenzabstand Min. [m]	a)	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	c)	Gebäuelänge max. [m]	30.0 d)	30.0	22.0	30.0	30.0	50.0	50.0	Gebäudegrundfläche max. [m <sup>2</sup> ]	600.0 d)	600.0	350.0	600.0	600.0	b)	b)	Mehrlängenzuschlag ab [m]	18.0 d)	18.0	18.0	18.0	18.0	b)	25.0	Taufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max. [m]	7.5 d)	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	b)	Gesamthöhe max. [m]	11.5 d)	11.5	10.0	11.5	14.5	13.0	14.0	Gesamthöhe für Flachdachbauten max.	-	-	7.5m	7.5m	12.0m	12.0m	-	Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	II	<p><i>Anpassung an neue Messweise IVHB</i></p> <p><i>Keine materiellen Änderungen an der Überbauungsmasse. Eine Überarbeitung der Baumasse ist in der Gesamtrevision zu vollziehen, auf Grundlage einer Siedlungsentwicklungsstrategie.</i></p> <p><i>Die Höhenmasse (Fassadenhöhe, Gesamthöhe) waren aufgrund der neuen Definition anzupassen. Ziel war die gleichen Voraussetzungen zu erhalten, wie vor der Revision (→ keine materiellen Änderungen) vgl. Planungsbericht.</i></p>
	DK 2	D2	E2	W2	W3	G	ÖBA																																																																																																																																																																																																
Grosser Grenzabstand min.	(a)	6.0m	8.0m	8.0m	10.0m	5.0m	(b)																																																																																																																																																																																																
Kleiner Grenzabstand min.	(a)	4.0m	5.0m	5.0m	5.0m	5.0m	(b)																																																																																																																																																																																																
Gebäuelänge max.	(c)	30.0m	22.0m	30.0m	30.0m	50.0m	50.0m																																																																																																																																																																																																
Gebäudegrundfläche max.	(c)	600.0m <sup>2</sup>	350.0m <sup>2</sup>	600.0m <sup>2</sup>	600.0m <sup>2</sup>	-	-																																																																																																																																																																																																
Mehrlängenzuschlag ab	(c)	18.0m	18.0m	18.0m	18.0m	-	25.0m																																																																																																																																																																																																
Gebäudehöhe max.	(c)	7.0m	6.0m	7.0m	10.0m	-	-																																																																																																																																																																																																
Firsthöhe max.	(c)	11.0m	10.0m	11.0m	14.0m	12.0m	14.0m																																																																																																																																																																																																
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	III																																																																																																																																																																																																
	D2	E2	W2	W3																																																																																																																																																																																																			
Grosser Grenzabstand min.	2.5m	2.5m	2.5m	5.0m																																																																																																																																																																																																			
Kleiner Grenzabstand min.	2.5m	2.5m	2.5m	5.0m																																																																																																																																																																																																			
Gebäuelänge max.	40.0m	30.0m	40.0m	40.0m																																																																																																																																																																																																			
Gebäudegrundfläche max.	700.0m <sup>2</sup>	400.0m <sup>2</sup>	700.0m <sup>2</sup>	700.0m <sup>2</sup>																																																																																																																																																																																																			
Mehrlängenzuschlag ab	18.0m	18.0m	18.0m	18.0m																																																																																																																																																																																																			
Gebäudehöhe max.	8.0m	8.0m	8.0m	10.0m																																																																																																																																																																																																			
Firsthöhe max.	12.0m	12.0m	12.0m	14.0m																																																																																																																																																																																																			
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II																																																																																																																																																																																																			
	K	D	W1	W2	W3	A1	ZöBA																																																																																																																																																																																																
Grosser Grenzabstand Min. [m]	a)	6.0	8.0	8.0	10.0	5.0	c)																																																																																																																																																																																																
Kleiner Grenzabstand Min. [m]	a)	4.0	5.0	5.0	5.0	5.0	c)																																																																																																																																																																																																
Gebäuelänge max. [m]	30.0 d)	30.0	22.0	30.0	30.0	50.0	50.0																																																																																																																																																																																																
Gebäudegrundfläche max. [m <sup>2</sup> ]	600.0 d)	600.0	350.0	600.0	600.0	b)	b)																																																																																																																																																																																																
Mehrlängenzuschlag ab [m]	18.0 d)	18.0	18.0	18.0	18.0	b)	25.0																																																																																																																																																																																																
Taufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max. [m]	7.5 d)	7.5	7.5	7.5	10.5	10.5	b)																																																																																																																																																																																																
Gesamthöhe max. [m]	11.5 d)	11.5	10.0	11.5	14.5	13.0	14.0																																																																																																																																																																																																
Gesamthöhe für Flachdachbauten max.	-	-	7.5m	7.5m	12.0m	12.0m	-																																																																																																																																																																																																
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	II	II	III	II																																																																																																																																																																																																

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)																																																		
	<p>In Quartierplänen sind, unter Vorbehalt von Art. 11 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonenspezifischen Masse der Regelbauweise:</p> <table border="1" data-bbox="842 375 1503 858"> <thead> <tr> <th></th> <th>D</th> <th>W1</th> <th>W2</th> <th>W3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grosser Grenzabstand min. [m]</td> <td>2.5</td> <td>2.5</td> <td>2.5</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Kleiner Grenzabstand min. [m]</td> <td>2.5</td> <td>2.5</td> <td>2.5</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge max. [m]</td> <td>40.0</td> <td>30.0</td> <td>40.0</td> <td>40.0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudegrundfläche max. [m<sup>2</sup>]</td> <td>700.0</td> <td>400.0</td> <td>700.0</td> <td>700.0</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag ab [m]</td> <td>18.0</td> <td>18.0</td> <td>18.0</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>Taufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max. [m]</td> <td>8.5</td> <td>9.5</td> <td>8.5</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe max. [m]</td> <td>12.5</td> <td>12.0</td> <td>12.5</td> <td>14.5</td> </tr> <tr> <td>Gesamthöhe für Flachdachbauten max.</td> <td>11.5</td> <td>11.5</td> <td>11.5</td> <td>12.5</td> </tr> <tr> <td>Lärmempfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table>		D	W1	W2	W3	Grosser Grenzabstand min. [m]	2.5	2.5	2.5	5.0	Kleiner Grenzabstand min. [m]	2.5	2.5	2.5	5.0	Gebäuelänge max. [m]	40.0	30.0	40.0	40.0	Gebäudegrundfläche max. [m <sup>2</sup> ]	700.0	400.0	700.0	700.0	Mehrlängenzuschlag ab [m]	18.0	18.0	18.0	18.0	Taufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max. [m]	8.5	9.5	8.5	10.5	Gesamthöhe max. [m]	12.5	12.0	12.5	14.5	Gesamthöhe für Flachdachbauten max.	11.5	11.5	11.5	12.5	Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	
	D	W1	W2	W3																																																
Grosser Grenzabstand min. [m]	2.5	2.5	2.5	5.0																																																
Kleiner Grenzabstand min. [m]	2.5	2.5	2.5	5.0																																																
Gebäuelänge max. [m]	40.0	30.0	40.0	40.0																																																
Gebäudegrundfläche max. [m <sup>2</sup> ]	700.0	400.0	700.0	700.0																																																
Mehrlängenzuschlag ab [m]	18.0	18.0	18.0	18.0																																																
Taufseitige Fassadenhöhe max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten max. [m]	8.5	9.5	8.5	10.5																																																
Gesamthöhe max. [m]	12.5	12.0	12.5	14.5																																																
Gesamthöhe für Flachdachbauten max.	11.5	11.5	11.5	12.5																																																
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II																																																
<b>a) Zonen des Baugebietes</b>	<b>1. Grundnutzungszonen des Baugebietes</b>																																																			
<b>Art. 21 Wohnzonen</b>	<b>Art. 26 Wohnzonen W1, W2 und W3</b>																																																			
<p>1 Die Wohnzonen E2, W2 und W3 sind weitgehend bestimmt für Wohnbauten. Dienstleistungsbetriebe und Kleinhandwerk sind zugelassen, sofern sie die Wohnqualität nicht beeinträchtigen und nicht störend sind.</p> <p>2 Als nicht störend gelten Betriebe mit Immissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen.</p>	<p>1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das ruhige Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes. Es sind nur nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>2 In der Wohnzone W1 sind nur Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen. Es ist nur die offene Bauweise zulässig.</p> <p>3 In der Wohnzone W2 sind Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser zugelassen.</p> <p>4 In der Wohnzone W3 sind nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier Wohneinheiten zugelassen.</p>	<p><i>Präzisierung des Gesetzestextes.</i></p> <p><i>Art. 1: Immissionsmasse (bspw. «nicht störend») im Anhang beschrieben.</i></p> <p><i>Abs. 2: Beibehaltung bzw. Schutz des «Einfamilienhaus-Wohnquartiercharakter»</i></p> <p><i>Art. 3: Zulassung von Reiheneinfamilienhäusern im Sinne der Entwicklung nach innen</i></p>																																																		

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p><b>Art. 22 Gewerbezone</b></p> <p>1 Die Gewerbezone (G) dient der gewerblichen und kleinindustriellen Nutzung. Ihr Betrieb darf nicht mehr als mässig störende Immissionen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen.</p> <p>2 Gewerbebetriebe haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten.</p> <p>3 Unter Vorbehalt feuerpolizeilicher Bestimmungen kann sich der Gebäudeabstand bis auf 5.0 m verringern. Der Mehrlängenzuschlag kommt in der Gewerbezone nicht zur Anwendung.</p> <p>4 Wohnräume sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen und haben den zu erwartenden Immissionen lagemässig und baulich Rechnung zu tragen.</p>	<p><b>Art. 27 Arbeitszone A1</b></p> <p>1 Die Arbeitszone A1 dient der gewerblichen und kleinindustriellen Nutzung. Ihr Betrieb darf nicht mehr als mässig störende Immissionen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen.</p> <p>2 Arbeitsbetriebe haben sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung zu gestalten.</p> <p>3 Wohnräume sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen und haben den zu erwartenden Immissionen lagemässig und baulich Rechnung zu tragen.</p>	<p><i>Mehr Gestaltungsfreiraum durch die Herabsetzung der Einpassungsvoraussetzung von «bestmöglich» auf «gut».</i></p>
<p><b>Art. 17 Dorfkernzone / Allgemeines</b></p> <p>1 Die Dorfkernzone (DK2) bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten traditionellen Bausubstanz.</p> <p>2 Die Dorfkernzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen zulässig. Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.</p> <p>3 Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.</p> <p>4 Neubauten für Wohnzwecke sind nur auf Grundstücken</p>	<p><b>Art. 28 Dorfkernzone K</b></p> <p>1 Die Dorfkernzone (K) bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der Dorfstruktur, den Schutz, die Instandhaltung und Erneuerung der erhaltenswerten traditionellen Bausubstanz. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern. Die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes ist in der Regel ohne den Abbruch von Bauten, welche für das Ortsbild bedeutend sind, zu gewährleisten.</p> <p>2 Die Dorfkernzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Neben Wohnbauten sind Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe in geschlossenen Räumen zulässig.</p> <p>3 Neubauten von Kleinbauten mit maximal 12.0 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Anbauten mit maximal 20.0 m<sup>2</sup> Grundfläche an bestehende Gebäude sind zugelassen.</p> <p>4 Grundsätzlich sind bestehende Gebäude unter Beibehaltung von Grundriss, Geschosszahl, traufseitiger</p>	<p><i>Abs. 1: Präzisierung → Gewährleistung Baukulturelles Erbe</i></p> <p><i>Abs. 2: Definition mässig störend vgl. Anhang</i></p> <p><i>Innere Baulinie gibt es nicht mehr (vgl. rechtskräftiger Baulinienplan)</i></p> <p><i>Abs. 3: «Kleinbauten» Begriff nach IVHB</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>zwischen der äusseren und inneren Baulinie möglich.</p> <p>5 Neubauten von Nebengebäuden mit maximal 12.0 m2 Grundfläche sowie Anbauten mit maximal 20.0 m2 Grundfläche an bestehende Gebäude sind zugelassen.</p> <p>6 Dachflächenfenster mit maximal 0.45 m2 Glasfläche sind gestattet. Je 50.0 m2 Dachfläche darf höchstens ein Dachflächenfenster angeordnet werden.</p> <p>7 Abbrüche können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn die Erhaltung aufgrund von baulichen Untersuchungen und der Abwägung aller Gründe nicht möglich ist.</p>	<p>Fassadenhöhe und Gesamthöhe umzubauen oder wieder aufzubauen. Abweichungen können durch den Gemeinderat bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen und dem keine anderen gleich- oder höherwertige öffentliche oder private Interessen gegenüberstehen. Der Gemeinderat kann die geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten, sofern dies für die Erhaltung des historischen Ortsbildes vorteilhaft ist.</p> <p>5 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig. Für die Beurteilung sind Fachleute der kantonalen Fachstellen und des Städtebaus beizuziehen.</p> <p>6 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen, der Umgebung angepassten Dachneigung gestattet. Sie sind mit Tonziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegel oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Bei eingeschossigen An- und Kleinbauten sowie Ökonomiegebäuden sind, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, andere Dachformen zulässig.</p> <p>7 Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0,80 m<sup>2</sup> (Aussenmass Rahmenkonstruktion) sind zulässig.</p> <p>8 Zur Erreichung einer besseren Gestaltung und zur Schonung von durchgehenden Dachflächen oder der Substanz von historisch wertvollen Dachkonstruktionen können Dachflächenlichtbänder bewilligt werden. Dachflächenfenster und -lichtbänder sind in ihrer Gesamtwirkung auf das Erscheinungsbild des Daches, Gebäudes und des Ortsbildes abzustimmen.</p> <p>9 Fenster, Türen und Fassaden sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen und sich in Art, Proportion, Unterteilung, Material und Farbe der näheren Umgebung der Bauten anpassen.</p> <p>10 Zum Charakter der Dorfkernzone gehören neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und Grünräume. Diese Bereiche sind</p>	<p><i>Abs. 4: Handhabung der Neubauten in bestehender Bausubstanz (Beibehaltung der ursprünglichen Baumasse). Für freistehende Neubauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 25 nBNO. Masse der «Lückenfüller» sind situativ auf die umliegende bestehende Bausubstanz (im Sinne der geschlossenen Bauweise)</i></p> <p><i>Abs. 3, 5: Im Sinne zur Erhaltung des Ortsbildes → Erhalt ist wichtig, soll aber sinnvolle Projekte zeitgenössischer Architektur nicht behindern (Zur Prüfung und Gewährleistung einer guten Einpassung → zusätzlich kantonale Fachstelle beizuziehen)</i></p> <p><i>Abs. 6: Gestaltungsvorschriften Dächer, Präzisierung zur Gewährleistung des Ortsbildschutzes</i></p> <p><i>Abs. 7, 8: Möglichkeiten zur Belichtung der Dachgeschosse werden erweitert → Erweiterte Nutzung möglich. Neu nun auch schmale Dachflächenlichtbänder zugelassen. Präzisierung bei der Gestaltung zur guten Einpassung in Ortsbild</i></p> <p><i>Abs. 8: Erhöhung Wohnhygiene → Fördert Nutzung von Wohnbauten in «Altbauten»</i></p>



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	mit Sorgfalt zu gestalten und sollen sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.	<i>Abs. 10: Bestimmung zu Aussenraumgestaltung → Einpassung</i>
<b>Art. 19 Dorfkernzone / Verfahren</b>		
1 Der Gemeinderat holt die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein bei: a) baulichen Veränderungen an der Bausubstanz b) bei Umbauten im Inneren der wertvollen Bauten c) Neubauten		<i>Wird in Art. 38 Ortsbildschutzzone nBNO abgehandelt. Verfahren insb. Art. 37 Abs. 3 abgehandelt.</i>
<b>Art. 20 Dorfzone</b>	<b>Art. 29 Dorfzone D</b>	
1 In der Dorfzone (D2) soll die charakteristische Siedlungsstruktur der Dorfkernzone und deren Bauweise in zeitgemässer Form weiterentwickelt werden. 2 Bezüglich Nutzung und Gestaltung gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone sinngemäss. 3 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden.	1 In der Dorfzone (D) soll die charakteristische Siedlungsstruktur der Dorfkernzone und deren Bauweise in zeitgemässer Form weiterentwickelt werden. 2 Bezüglich Nutzung und Gestaltung gelten die Bestimmungen der Dorfkernzone sinngemäss. 3 Vor Erteilung einer Baubewilligung kann die Stellungnahme einer kantonalen, kommunalen oder privaten Fachstelle eingeholt werden.	<i>Abs. 3 nBNO: neu nun nach Umfang und Aufwand</i>
<b>Art. 23 Öffentliche Bauten und Anlagen</b>	<b>Art. 30 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA</b>	
1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten, Grünanlagen und Parkierungsflächen erstellt werden. 2 Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten für öffentliche Bauten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände.	1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach Art. 9 des kantonalen Baugesetzes. 2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.	<i>Präzisierung und Anpassung Text</i>
<b>Anhang 1, Verkehrsflächen</b>	<b>Art. 31 Strassenzone Str</b>	
Die Verkehrsflächen sind für den fahrenden und ruhenden	1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen	<i>Im Zonenplan wurden Verkehrsflächen</i>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Verkehr sowie die notwendigen Verkehrsbauten bestimmt. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.	für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.	<i>ausserhalb Baugebiet Zone Strassenzone zugeteilt. Für alle Zonen sind Zonenbestimmungen zu erlassen.</i>
<b>3.2 LANDWIRTSCHAFTSZONEN</b>	<b>2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes</b>	
<b>Art. 24 Landwirtschaftszone</b>	<b>Art. 32 Landwirtschaftszone LW</b>	
<p>1 In der Landwirtschaftszone (LWZ) gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.</p> <p>2 Alle Bauten haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Es gelten die folgenden Baumasse:</p> <p>a) Wohnbauten: Zonenbestimmungen der Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe III</p> <p>b) Ökonomiegebäude (ohne Silobauten):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale Gebäudelänge 60.0m</li> <li>- maximale Gebäudebreite 30.0m</li> <li>- maximale Firsthöhe 14.0m</li> </ul> <p>c) Silobauten: maximale Höhe 22.0m.</p> <p>3 Der minimale Grenzabstand für Ökonomiegebäude und Silobauten beträgt 8.0m.</p>	<p>1 In der Landwirtschaftszone LW gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.</p> <p>2 Alle Bauten haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Es gelten die folgenden Baumasse:</p> <p>a) Wohnbauten: Massbestimmungen der Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe III</p> <p>b) Ökonomiegebäude (ohne Silobauten):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale Gebäudelänge 60.0m</li> <li>- maximale Gesamthöhe 14.0m</li> </ul> <p>c) Anlagen, insbesondere Silobauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale Anlagehöhe 22.0m</li> </ul> <p>(Messweise analog Gesamthöhe; siehe Anhang 2)</p> <p>3 Der minimale Grenzabstand für Ökonomiegebäude und Silobauten beträgt 8.0m.</p>	<p><i>Abs. 2: Gebäudebreite wird nicht mehr berücksichtigt</i></p> <p><i>Anlagehöhe → Gesamthöhe (IVHB)</i></p>
<b>Art. 27 Rebbauzone</b>	<b>Art. 33 Rebbauzone R</b>	
1 Die Rebbauzone (R) ist im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Rebbau bestimmt.	<p>1 Das Rebgebiet ist vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Es unterliegt den Bestimmungen der landwirtschaftlichen Rechtserlasse, insbesondere des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes.</p> <p>2 Die im Zonenplan eingetragene Abgrenzung hat nur informativen Charakter. Die rechtsverbindliche Abgrenzung richtet sich nach dem kantonalen Rebbaukataster.</p> <p>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.</p>	<i>Ergänzung und Präzisierung</i>



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	4 Der Abstand von Hochbauten gegenüber der Rebbauzone richtet sich nach der Rebabstandslinie.	
<b>Art. 31 Gewässer</b>	<b>Art. 34 Gewässer und Gewässerräume G</b>	
<p>1 Als Gewässer gelten alle offenen oder eingedeckten, dauernd oder zeitweise wasserführenden Bäche, Weiher und Teiche. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt; jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig.</p> <p>2 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern richtet sich nach Art. 30 Abs. 1 Baugesetz. Bei eingedolten Gewässern beträgt der Bauabstand 2.5m ab Rohrachse. Im Fliessbereich von Gewässern kann der Gemeinderat weitergehende Schutzmassnahmen anordnen.</p> <p>3 Schutzziele, Massnahmen, Pflegemassnahmen usw. zu den Gewässern und ihren Ufern sind im Inventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.</p>	<p>1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.</p> <p>2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p>3 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.</p> <p>4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.</p> <p>5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Weiher und dergleichen.</p>	<p><i>Ergänzung und Präzisierung gemäss kantonalen Vorgaben.</i></p> <p><i>Gewässerräume wurde in separatem Verfahren behandelt.</i></p>
	<b>Art. 35 Strassenareal StrA</b>	
	1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.	<i>Im Zonenplan wurden Verkehrsflächen ausserhalb Baugebiet der Zone Strassenareal zugeteilt. Für alle Zonen</i>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.	<i>sind Zonenbestimmungen zu erlassen.</i>
<b>3.3 WEITERE ZONEN UND GEBIETE</b>		
<b>Art. 33 Deponiezone Pflumm</b>	<b>Art. 36 Materialdeponiezone MD</b>	
1 Die Deponiezone Pflumm (DZ) dient der geregelten Ablagerung von Kehrrichtschlacke, Reststoffen und Reaktormaterial. Zugelassen sind auch die dazu notwendigen Bauten und Anlagen.  2 Im einzelnen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bewilligung vom 19. August 1998.	1 Die Materialdeponiezone (MD) dient der geregelten Ablagerung von Kehrrichtschlacke, Reststoffen und Reaktormaterial. Zugelassen sind auch die dazu notwendigen Bauten und Anlagen.  2 Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der kantonalen Bewilligung vom 19. August 1998.	
<b>Anhang 1, Waldareal</b>	<b>Art. 37 Wald W</b>	
Das Waldareal untersteht der Waldgesetzgebung. Zur Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen stufigen Waldmantels sind Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Bewirtschaftung stufenförmig anzulegen.  Innerhalb des Waldareals werden schützenswerte Objekte/Gebiete bezeichnet und im Inventar der Gemeinde aufgeführt. Die darin vorgesehenen Massnahmen sind in die Waldaktionspläne aufzunehmen.	1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.  2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.	<i>Informativer Charakter</i>
	<b>3. Überlagernde Zonen</b>	
<b>Art. 18 Dorfkernzone / Inventar</b>	<b>Art. 38 Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) OS</b>	
1 Die Dorfkernzone (DK2) stellt eine Ensemble-Schutzzone gemäss Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 dar. Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff. des vorgenannten Gesetzes erlassen.  2 Die wertvollen Bauten sind im Zonenplan Baugebiet gekennzeichnet und im Anhang 3 aufgeführt. Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates und des Regierungsrates.	1 Der schutzwürdige Ortskern, bestehend aus Dorfkernzone (K) sowie Teile der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) und der Dorfzone (D) sowie der dazugehörige Strassenraum, ist als national wertvolles Ortsbild gestützt auf Art. 6 und Art. 7 NHG-SH mit einer überlagernden Ortsbildschutzzone geschützt. Für diese Schutzzone gelten besondere Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung, welche die Schutzziele gemäss Art. 7 Abs. 3 NHG-SH festlegen.  2 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des	<i>Artikel gemäss «Bausteine für die Bauordnungen gestützt auf die seit 1.1.2019 in Kraft getretenen Gesetze». des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Noch in Ausarbeitung: Fussnote ergänzt: «Die Bestimmungen zur Integrierung des NHG werden derzeit ausgearbeitet (PNA, ARA, Rechtsdienst). Der Artikel ist allenfalls zum gegebenen Zeitpunkt zu aktualisieren»</i>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>3 Diese Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende/bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.</p>	<p>schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung.</p> <p>3 Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.</p> <p>4 Neu-, Umbauten und Renovationen sowie Anlagen und Terrainveränderungen haben sich besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind gestützt auf Art 54 Baugesetz und Art. 6 und 7 NHG-SH bewilligungspflichtig.</p> <p>5 Der Gemeinde sind Massnahmen wie Fassaden- und Dachrenovationen, der Ersatz von Fenstern sowie Umgebungsgestaltungen zu melden und anzufragen, ob diese bewilligungspflichtig sind.</p> <p>6 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung gestützt auf Art. 7b Abs. 1 NHG-SH die notwendigen Stellungnahmen bei der kantonalen Denkmalpflege ein, sofern das Vorhaben ortsbild- oder denkmalpflegerische Substanz tangiert.</p> <p>7 Im Interesse der Ortsbilderhaltung können gestützt auf Art. 11 NHG-SH Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.</p>	
<p><b>Art. 30 Naturschutzzonen</b></p>	<p><b>Art. 39 überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet UNk/UNü</b></p>	
<p>1 Naturschutzzonen (NSZ) und Naturschutzobjekte (NO) dienen der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt im Sinne von Art. 7 und 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968.</p> <p>2 In den Naturschutzzonen und bei Naturschutzobjekten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur dann gestattet, wenn sie dem Unterhalt dienen oder zur Erreichung des Schutzzieles</p>	<p>1 Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Die jeweiligen Schutzziele und Pflegemassnahmen werden im Naturschutzinventar definiert.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.</p> <p>3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder mit einer</p>	<p><i>Art. 30 aBNO Naturschutzzone wird in überlagernde Naturschutzzone überführt.</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>notwendig sind.</p> <p>3 Die auf die jeweilige Naturschutzzone und das jeweilige Naturschutzobjekt abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflegemassnahmen usw.) sind im Inventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten. Um die fachgerechte Pflege von Schutzzonen und Schutzobjekten sicherzustellen, kann der Gemeinderat Bewirtschaftungsverträge abschliessen.</p>	<p>Schutzverfügung geregelt.</p> <p>4 Im Wald richten sich der Schutz und die Pflege nach der Waldgesetzgebung und den Waldfunktionsplänen.</p> <p>5 Die Grundnutzung ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht widerspricht.</p>	
<p><b>Art. 28 Landschaftsschutzzone</b></p>	<p><b>Art. 40 überlagernde Landschaftsschutzzone LS</b></p>	
<p>1 Die Landschaftsschutzzone (LSZ) dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.</p> <p>2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und andere bauliche Vorkehren sind nur gestattet, wenn sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und zur Bewirtschaftung des Gebietes unbedingt notwendig sind.</p> <p>3 Die Hochstamm – Obstgärten sind zu erhalten. Gefällte oder eingegangene Obstbäume sind durch die Pflanzung ähnlicher Bäume auf Gemeindegebiet zu ersetzen. Der Gemeinderat kann an die Pflanzung neuer Hochstamm – Obstbäume Beiträge leisten.</p>	<p>1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.</p> <p>2 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.</p> <p>3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.</p> <p>4 Die Hochstamm – Obstgärten sind zu erhalten. Gefällte oder eingegangene Obstbäume sind durch die Pflanzung ähnlicher Bäume auf Gemeindegebiet zu ersetzen. Der Gemeinderat kann an die Pflanzung neuer Hochstamm – Obstbäume Beiträge leisten.</p>	<p><i>Präzisierung und Ergänzung mit weiteren Restriktionen zu kulturhistorisch gewachsenen Geländestrukturen.</i></p>
<p><b>Art. 29 Freihaltezone</b></p>	<p><b>Art. 41 Freihaltezone FR</b></p>	
<p>1 In dieser Zone (FHZ) sind keine Bauten und Anlagen gestattet.</p>	<p>1 Die Freihaltezone dient der langfristigen Sicherung des Aussichtspunktes «Lugmer» als Naherholungsgebiet.</p> <p>2 In dieser Zone sind keine Bauten gestattet.</p>	<p><i>Präzisierung und Begründung</i></p>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	<b>Art. 42 ERS-Gebiet ERS</b>	
	<p>1 Das Engere Randenschutzgebiet (ERS) bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet. 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.</p> <p>2 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.</p>	
	<b>Art. 43 BLN-Gebiet BLN</b>	
	<p>1 Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) -Gebiet umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes. Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzupassen. Die Massstäblichkeit der Gebäude und die Einordnung in die bestehende Siedlungsform und Landschaft sind zu beachten.</p> <p>3 Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die den Schutzziele zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.</p>	
<b>Art. 32 Archäologische Schutzzonen</b>	<b>Art. 44 Überlagernde archäologische Schutzzone AS</b>	
<p>1 Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzone (AS) bezweckt, diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig anzumelden.</p> <p>3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.</p>	<p>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.</p> <p>2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind beim Gemeinderat zu melden. Die Meldepflicht besteht auch bei Geländeänderungen oder Aushubarbeiten unterhalb der</p>	

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
Februar 1968 Art. 8 ff.	Grenzwerte gemäss Art. 54 BauG. Sie sind durch den Gemeinderat der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden.  3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).	
<b>Art. 25 LWZ mit Bauerwartung</b>		<i>mit Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung zusammengeführt</i>
1 Die Landwirtschaftszone mit Bauerwartung (LWZ B) dient der langfristigen Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde. Das Land kann der Bauzone zugewiesen werden, wenn die bauliche Entwicklung der Gemeinde dies erfordert und die Voraussetzungen gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz erfüllt sind.  2 Das Land untersteht den Bestimmungen der Landwirtschaftszone; Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.		«Das Land kann der Bauzone zugewiesen werden, wenn die bauliche Entwicklung der Gemeinde dies erfordert [...]»  --> <i>Problematisch im Hinblick zur Siedlungsentwicklung nach innen.</i>  <i>Generell: Vorrang der inneren Nutzungsreserven.</i>
<b>Art. 26 LWZ mit Freihaltung</b>	<b>Art. 45 Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung LWB</b>	
1 Die Landwirtschaftszone mit Freihaltung (LWZ F) dient der langfristigen Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen.  2 Das Land untersteht den Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Es dürfen Bauten erstellt werden, die für die Bewirtschaftung notwendig sind, den Baumassen gemäss Art. 7 entsprechen und keine unangenehmen Lärm- oder Geruchsimmissionen aufweisen.	1 Die Landwirtschaftszone mit Baubeschränkung (LWB) dient der langfristigen Sicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen.  2 In dieser Zone sind mit Ausnahme von Raumplanungsgesetz (RPG)-konformen Kleinbauten, welche für die Bewirtschaftung notwendig sind und keine unangenehmen Lärm- oder Geruchsimmissionen aufweisen, keine Bauten und Anlagen gestattet.	
	<b>Art. 46 Naturgefahrenzone (G1-G4) NGZ</b>	
	1 Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.  2 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben	<i>Festlegung gemäss kantonalen Vorgaben.</i>

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
	<p>und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Bei Nutzungsänderungen, Wiederaufbau, Um- und Anbauten bei bestehenden Bauten sind nur möglich, wenn diese der Risikominderung dienen und auf anderen Grundstücken nicht zu einer Erhöhung der Gefahr führen.</p> <p>3 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Schutzmassnahmen dürfen dabei nicht zu einer Erhöhung der Gefahr für andere Grundstücke führen. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.</p> <p>4 Die Gefahrenzonen gelb G3 (geringe Gefährdung) und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.</p> <p>5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art.48 f.).</p> <p>6 Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p>	
	<b>5. Schutzobjekte</b>	
	<b>Art. 47 Naturobjekt übergeordnet NOü</b>	
	Der Schutz der Naturobjekte unterliegt dem kantonalen Recht (siehe kant. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG-SH).	
<b>Art. 18 Dorfkernzone / Inventar</b>	<b>Art. 48 Denkmalschutzinventar gemäss Art. 6</b>	



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>1 Die Dorfkernzone (DK2) stellt eine Ensemble-Schutzzone gemäss Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 12. Februar 1968 dar. Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff. des vorgenannten Gesetzes erlassen.</p> <p>2 Die wertvollen Bauten sind im Zonenplan Baugebiet gekennzeichnet und im Anhang 3 aufgeführt. Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates und des Regierungsrates.</p> <p>3 Diese Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende/bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.</p>	<p><b>Abs. 1 NHG-SH</b></p> <p>1 Die in der Inventarliste im Anhang 3 aufgeführten und im Zonenplan gekennzeichneten Bauten und Objekte figurieren im Inventar der Schutzobjekte nach Art. 6 Abs. 1 NHG-SH gemäss ihrer Einstufung als kommunale (lokal) oder übergeordnete (regional / national) Denkmalschutzobjekte (Art. 8b Abs. 1 und 2 NHG-SH). Für diese Bauten gelten die Schutzziele gemäss Abs. 2. Die als A-Objekte gekennzeichneten Denkmalschutzobjekte sind von regionaler Bedeutung. Die als B-Objekte gekennzeichneten Denkmalschutzobjekte sind von lokaler Bedeutung.</p> <p>2 Schutzobjekte gemäss Inventar dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.</p> <p>3 Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.</p> <p>4 Bei Schutzobjekten übergeordneter Bedeutung holt der Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung eine Genehmigung nach Art. 8b Abs. 1 NHG-SH bei der kantonalen Denkmalpflege ein.</p> <p>5 Bei kommunalen Schutzobjekten erteilt der Gemeinderat mit der Baubewilligung die Bewilligung der Massnahmen nach Art. 8b Abs. 2 NHG-SH. Zur fachlichen Überprüfung holt der Gemeinderat die Stellungnahme bei der durch die Gemeinde bestimmten Fachstelle ein.</p> <p>6 Die Baubewilligung wird gestützt auf Art. 8b Abs. 4 NHG-SH dem Baudepartement zugestellt. Die Rechtskraft der Baubewilligung tritt bei unbenützter Rechtsmittelfrist durch das Baudepartement nach 30 Tagen ein.</p> <p>7 Im Interesse der Denkmäler-Erhaltung können gestützt auf Art. 11 NHG-SH Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.</p>	<p><i>Artikel gemäss «Bausteine für die Bauordnungen gestützt auf die seit 1.1.2019 in Kraft getretenen Gesetze». des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Noch in Ausarbeitung: Fussnote ergänzt: «Die Bestimmungen zur Integrierung des NHG werden derzeit ausgearbeitet (PNA, ARA, Rechtsdienst). Der Artikel ist zum gegebenen Zeitpunkt zu aktualisieren»</i></p>
	<p><b>6. Orientierungsinhalte</b></p>	



Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<b>Anhang 1, Grundwasserschutzzonen</b>		<i>keine Grundwasserschutzzone mehr vorhanden</i>
Die Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden Wasserfassungen. Im einzelnen gelten die Vorschriften der Schutzzonenreglemente.		
	<b>Art. 49 Hecke, Feldgehölz, übrige bestockte Fläche HFg</b>	
	Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar/Heckenkataster. Inventarisierte Hecken sind geschützt und sachgerecht zu pflegen.	
	<b>Art. 50 Quartierplan rechtsgültig Qur</b>	
	Diese Überlagerung bezeichnet Gebiete, in denen ein rechtsgültiger Quartierplan besteht.	
	<b>7. Hinweise und Informationen</b>	
<b>Anhang 1, Aussichtspunkte</b>	<b>Art. 51 Aussichtspunkte Ap</b>	
Aussichtspunkte sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten. Die Aussicht ist zu gewährleisten.	Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick durch Bauten, Pflanzen usw. nicht beeinträchtigt werden.	<i>Präzisierung</i>
	<b>Art. 52 Inventare nach NHG-SH</b>	
	Änderungen der Inventare nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Regierungsrat.	<i>Ergänzung</i>
<b>VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN</b>	<b>V. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	
	<b>Art. 53 Vollzug</b>	
1 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	4 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bau- und Nutzungsordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	

Bau- und Nutzungsordnung 2005 (aBNO)	Entwurf Bau- und Nutzungsordnung 2019 (nBNO)	Bemerkungen (unverbindlich)
<b>Art. 36 Sanktionen</b>	<b>Art. 54 Sanktionen</b>	
Die Übertretung oder Missachtung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder darauf gestützter Bauvorschriften werden gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung geahndet.	Die Übertretung der Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.	<i>Neuformulierung</i>
	<b>Art. 55 Übergangsbestimmung</b>	
	Diese Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieser Bau- und Nutzungsordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.	
<b>Art. 37 Inkrafttreten</b>	<b>Art. 56 Inkrafttreten</b>	
<p>Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit ihrem Inkrafttreten wird die Bauordnung vom 8. August 1989 mit den Änderungen vom 2. Dezember 1991, 13. Dezember 1996 und 30. Juni 2000 aufgehoben.</p> <p>Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. Juni 2005</p> <p>Öffentliche Auflage vom 28. Juli bis 17. August 2005</p> <p>Im Namen des Gemeinderates</p> <p>Der Gemeindepräsident            Die Gemeindegemeinschafterin E. Hallauer                            G. Wanner</p> <p>Vom Regierungsrat genehmigt am 20. Dezember 2005</p>	<p>1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung vom 20. Dezember 2005, werden aufgehoben.</p>	