

Bauordnung

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 1. September 1988

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
A. Allgemeine Bestimmungen		
I. Rechtsgrundlagen		
Rechtsquellen		
1. Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	1	6
2. Bedingungen und Auflagen	2	6
II. Geltungsbereich		
Grundsatz	3	7
Bauten nach altem Recht	4	7
Ausnahmebewilligungen	5	7
III. Rechtsschutz		
Rechtsbelehrung und Auskunft	6	7
Rechtsmittel	7	8
Baubeschränkungen	8	8
B. Allgemeine Bauvorschriften		
I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		
Grundsatz	9	8
Besondere Schutzmassnahmen	10	8 - 9
Schutz des Baumbestandes	11	9
Geschützte Objekte	12	9
Unterhalt	13	9
Terrainveränderungen	14	9
Lager- und Ablagerungsplätze	15	10
	16	10

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt		
Grundsatz	17	10
III. Stellung der Bauten		
Grenz- und Gebäudeabstand		
1. Allgemeines	18	10 - 11
2. Ausnahmen		
a) vorspringende Gebäudeteile	19	11
b) An- und Nebenbauten	20	11 - 12
c) gestaffelte Fassaden	21	12
IV. Baudichte und Gebäudehöhe		
Baudichte	22	12 - 13
Gebäudehöhe, Geschosszahl	23	13 - 14
V. Abstellplätze und Kinderspielplätze		
Abstellplätze	24	14 - 15
Kinderspielplätze	25	15
C. Nutzungsordnung		
I. Allgemeines		
Planungsinstrumente	26	15
II. Zonenplan		
Zonenarten	27	15 - 16
Änderung und Ergänzung	28	16
III. Zonenvorschriften		
Kernzonen		
1. Grundsatz	29	16 - 17
2. Besondere Vorschriften Kernzone I	30	17
3. Besondere Vorschriften Kernzonen II und III		
a) zulässige Ausnutzungsziffer	31	17
b) zulässige Geschosszahl	32	17 - 18
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33	18

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
Wohn- und Gewerbezone		
1. Grundsatz	34	18
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Ausnützungsziffern	35	18
b) zulässige Geschosszahlen	36	18
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	37	19
Wohnzonen		
1. Grundsatz	38	19
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Ausnützungsziffern	39	19
b) zulässige Geschosszahlen	40	19 - 20
c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	41	20
3. Gewerbliche Anlagen	42	20
Gewerbezone		
1. Grundsatz	43	20
2. Besondere Vorschriften		
a) zulässige Gebäudehöhen	44	21
b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	45	21
Industriezonen		
1. Grundsatz	46	21
2. Besondere Bauvorschriften		
a) zulässige Gebäudehöhen	47	22
b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	48	22
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	49	22
Landwirtschaftszone	50	22 - 23
Gewässer	51	23
Freihaltezone	52	23
Grundwasserschutz	53	23
Naturschutz	54	23
Archäologische Fundstellen	55	23 - 24
Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	56	24
Quartierplangebiet	57	24
Wald	58	24

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
IV. Richtplanung		
Zweck und Inhalt	59	24
D. Die Überbauungsordnung		
I. Baulinien und Waldabstandslinien	60 ⁷	25
II. Quartierplan		
Aufstellung und Änderung		
1. Der amtliche Quartierplan	61	25
2. Der private Quartierplan	62	25
3. Höhere Ausnützung	63	25 - 26
E. Die Baulanderschliessung		
I. Allgemeines		
Baureife	64	26
Vorzeitige Erschliessung	65	26
II. Beitragspflicht		
Grundsatz, Beitragsverordnung	66	26
F. Verschiedene Bestimmungen		
I. Baubewilligung		
Allgemeines	67	27
	68 ⁷	27
	69 ⁷	27
II. Baukontrollen		
Arten	70	27
III. Vollzug		
Vollzugsinstanz	71	27
Strafbestimmungen	72	28
IV. Inkrafttreten		
Grundsatz	73	28

Bauordnung

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 1. September 1988

*Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt,
aufgrund des*

- Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)¹
- Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964²
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911³
- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980⁴
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968⁵

die folgende Bauordnung⁶:

Ihr Ziel ist

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

A. Allgemeine Bestimmungen

I. Rechtsgrundlagen

Art. 1

Rechtsquellen
1. Rechtssätze
von Bund, Kan-
ton und Ge-
meinde

¹Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

²Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt folgende Vorschriften:

- die Bauordnung mit dem Zonenplan
- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes²
- übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes⁴

Art. 2

2. Bedingungen
und Auflagen

¹Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

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

II. Geltungsbereich

Art. 3

¹Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall. Grundsatz

²Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert. Bauten nach altem Recht

Art. 5

Gesuche um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des Baugesetzes sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.⁷ Ausnahmegewilligungen

III. Rechtsschutz

Art. 6

¹Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen. Rechtsbelehrung und Auskunft

²Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

Art. 7

Rechtsmittel

¹Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

²Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.

³Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.

Art. 8

Baubeschränkungen

Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

B. Allgemeine Bauvorschriften**I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes****Art. 9**

Grundsatz

Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Umgebungsgestaltung.

Art. 10

Besondere Schutzmassnahmen

¹Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

²Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.

Art. 11

¹Der Baumbestand im Baugebiet ist wenn immer möglich zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen. Schutz des Baumbestandes

²Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

³Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

Art. 12

¹Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen. Geschützte Objekte

²Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 13

¹Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden. Unterhalt

²Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 14

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen. Terrainveränderungen

Art. 15

Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 16⁸**II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt****Art. 17**

Grundsatz

¹Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes² über die Bauten.

²Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

³Für die Lärmimmissionen gilt der Plan der Empfindlichkeitsstufen (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986⁹).

III. Stellung der Bauten**Art. 18**Grenz- und Gebäudeabstand
1. Allgemeines

¹Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.

²Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.

³Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die

Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.⁷

⁴Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

⁵Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

⁶Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

⁷Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden.

Art. 19

¹Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.20 m ab äusserster Gebäudeflucht gemessen zulässig.

2. Ausnahmen
a) vorspringende Gebäudeteile

²Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten wie Erker und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.

³Der baugesetzliche Minimalabstand von 2.50 m ist in allen Fällen einzuhalten.

Art. 20

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m² ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbe-

b) An- und Nebenbauten

zwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.

Art. 21

c) gestaffelte
Fassaden

Bei gestaffelten Fassaden reduziert sich der Grenzabstand um 30 % der Rückversetzung, jedoch höchstens um 1 m, sofern die in der Flucht des vorgeschriebenen Grenzabstandes liegende Fassade nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamtlänge beträgt.

Art. 21a⁷

d) unterirdische
Gebäudeteile

Unterirdische Gebäudeteile von Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Kellerräumen, Lagerräumen und dergleichen, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, können an die Grenze gestellt werden.

Art. 21b⁷

e) Abstellplätze

Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

IV. Baudichte und Gebäudehöhe

Art. 22

Baudichte

¹Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.

²Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

³Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Wandquerschnitte, wobei die Aussenwände maximal zu 25 cm angerechnet werden.¹⁰ Hiervon werden nicht angerechnet: Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendba-

ren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m² nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.⁷ Bei Geschosshöhen über 4.50 m werden die entsprechenden Flächen doppelt angerechnet.

⁴Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hiervon werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

⁵Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Art. 23

¹In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezo- nen wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollge- schosse von durchschnittlich 3.00m Höhe gemessen.¹⁷ Massgebend ist die Geschosshöhe auf der Talseite der Bauten.

Gebäudehöhe,
Geschosshöhe

²Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneig-

tem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.

³Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn

- ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder
- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fussfette, vorhanden ist.

⁴Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

⁵In den Gewerbe- und Industriezonen wird die Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen sind Steildächer, sofern der First die Gebäudehöhe nicht mehr als 2.00 m übersteigt und mindestens 2.00 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt sowie technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.¹⁷

⁶Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jedes Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.¹⁷

V. Abstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 24

Abstellplätze

¹Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenutzer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

²Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.

³Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).

Art. 25

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Spielflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen.

Kinderspiel-
plätze

C. Nutzungsordnung

I. Allgemeines

Art. 26

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:

Planungs-
instrumente

- Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien
- Quartierpläne

II. Zonenplan

Art. 27

¹Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Zonenarten

Kernzone I	K I
Kernzone II	K II
Kernzone III	K III
Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone I	W I
Wohnzone II	W II
Wohnzone III	W III
Wohnzone IV	W IV
Gewerbezone I ¹⁷	G I
Gewerbezone II ¹⁷	G II
Industriezone I	I I
Industriezone II	I II
Industriezone III	I III
Industriezone IV	I IV ¹¹
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Landwirtschaftszone	Lw
Gewässer	Gw
Freihaltezone	Fh
Strassen und Wege	
Bahnareal	

²Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 28

Änderung und
Ergänzung

Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.

III. Zonenvorschriften

Art. 29

Kernzonen
1. Grundsatz

¹Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

²Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.

³Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.

⁴Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

⁵Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.

Art. 30

¹Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben.

2. Besondere
Vorschriften
Kernzone I

²Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.

Art. 31

¹Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9.

²Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnützungsziffer um 0.4 erhöht werden.

3. Besondere
Vorschriften
Kernzonen II
und III
a) Zulässige
Ausnützungsziffer

Art. 32

¹In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

b) Zulässige
Geschosszahl

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die

Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 33

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplangvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.⁷

Art. 34

Wohn- und
Gewerbezone
1. Grundsatz

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

²Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 35

2. Besondere
Vorschriften
a) Zulässige
Ausnützungsziffern

¹Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6.

²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnützungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.

Art. 36

b) Zulässige
Geschosszahlen

¹In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 37

¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten
- 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.⁷

Art. 38

Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.

Wohnzonen
1. Grundsatz

Art. 39

¹In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:

- 0.4 in der Wohnzone I
- 0.5 in der Wohnzone II
- 0.6 in der Wohnzone III
- 0.8 in der Wohnzone IV

2. Besondere Vorschriften
a) Zulässige Ausnützungsziffern

²Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.

Art. 40

¹In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:

- 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II
- 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III
- 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV

b) Zulässige Geschosshöhen

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosshöhen im Rahmen von Quartierplänen in den Wohnzonen II um eins, in den Wohnzonen III und IV um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 41

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten.
- 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.

²Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.⁷

Art. 42

3. Gewerbliche Anlagen

Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst werden.

Art. 43

Gewerbezone
1. Grundsatz

¹In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.¹²

²Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 44

¹In den Gewerbebezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:¹⁷

- 18.00 m in der Gewerbezone I
- 15.00 m in der Gewerbezone II

2. Besondere
Vorschriften
a) Zulässige
Gebäudehö-
hen

²Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.¹⁷

Art. 45

¹Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.¹⁷

b) Grenzab-
stand, Gebäu-
deabstand

²Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.¹⁷

³Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.¹⁷

Art. 46

¹Die Industriezonen sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezonen III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen.^{11, 12}

Industriezonen,
1. Grundsatz

²Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 47

2. Besondere
Bauvorschriften
a) Zulässige
Gebäudehöhen

¹In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- 20.00 m in den Industriezonen I und II
- 15.00 m in der Industriezone III und IV¹¹

²In der Industriezone II und IV¹¹ sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

³Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.¹⁷

Art. 48

b) Grenzab-
stand, Gebäu-
deabstand

¹Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II
- 4.00 m in der Industriezone III und IV.¹¹

²Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.¹⁷

Art. 49

Zone für öffent-
liche Bauten
und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes² für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.⁷

Art. 50

Landwirt-
schaftszone

¹In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die bodenabhängige landwirtschaftliche

Nutzung unentbehrlich sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.⁷

²Die Landschaft ist in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

Art. 51

Die Gewässer und ihre Uferbereiche sind in naturnahem Zustand zu erhalten. Gewässer

Art. 52

¹In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden. Freihaltezone

²Im Bereich des Rheinflallbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine einwandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Art. 53

Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglementes¹³. Grundwasserschutz

Art. 54

Die Nutzungsüberlagerung Naturschutz dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In diesen Gebieten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die diese Zielsetzung gefährden. Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Schutzziele, Schutzmassnahmen sowie Pflege und Entwicklungsmassnahmen sind im Naturschutzinventar¹⁴ enthalten. Naturschutz

Art. 55

Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren. Archäologische Fundstellen

- Art. 56**
Hecken, Einzelbäume, Einzelbäume, Raumgruppen
Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.
- Art. 57**
Quartierplan-
gebiet
In Quartierplangebieten ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.
- Art. 58**
Wald
Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

IV. Richtplanung

- Art. 59**
Zweck und
Inhalt
¹Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne.
- ²Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.
- ³Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.
- ⁴Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.

D. Die Überbauungsordnung

I. Baulinien und Waldabstandslinien

Art. 60⁷

II. Quartierplan

Art. 61

¹Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Aufstellung und Änderung
1. Der amtliche Quartierplan

²Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen.

³Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Geschworenen schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.

Art. 62

¹Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne.

2. Der private Quartierplan

²Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekanntzugeben.

Art. 63

Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnützungsziffern erhöht werden, sofern

- gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung und eine gute

3. Höhere Ausnützung

Einfügung in die Umgebung erzielt wird sowie den Benützern aus der Überbauung erhebliche Vorteile erwachsen und

- eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird.

E. Die Baulanderschliessung

I. Allgemeines

Art. 64

Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971¹⁵ erschlossen ist.

Art. 65

Vorzeitige Erschliessung

Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.

II. Beitragspflicht

Art. 66

Grundsatz, Beitragsverordnung

Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes² sowie nach den gestützt darauf erlassenen Vorschriften der Gemeinde.

F. Verschiedene Bestimmungen

I. Baubewilligung

Art. 67

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes². Allgemeines

Art. 68⁷

Art. 69⁷

II. Baukontrollen

Art. 70

Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle Arten anzumelden:

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

III. Vollzug

Art. 71

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

Strafbestimmungen

Art. 72

Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes² geahndet.

IV. Inkrafttreten

Grundsatz

Art. 73

¹Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.¹⁶

²Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.

¹SR 700

²Heute Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)

³SHR 210.100

⁴SHR 725.100

⁵SHR 451.100

⁶Vom Einwohnerrat genehmigt gemäss Beschluss vom 1. September 1988

⁷Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 18. Mai 2000, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 19. September 2000

⁸Aufgehoben gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 12. Januar 1995, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 14. Februar 1995

⁹SR 814.41

¹⁰Vgl. auch Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 BauG

¹¹Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. Juni 2001, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 31. Juli 2001

¹²Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 24. Januar 1991, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 11. Juni 1991

¹³Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserfassung am Rheinfallbecken der Wasserversorgung Neuhausen am Rheinfall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)

¹⁴Naturschutzinventar vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)

¹⁵Heute Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

¹⁶Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom 2. Mai 1989

¹⁷Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 21. Januar 2010, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 8. Juni 2010