



ORTSPLANUNGSREVISION 2008

BAUORDNUNG

Einwendeverfahren vom 22. Juni 2007 bis 11. August 2007

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 23. Mai 2008

Öffentliche Auflage vom 13. Juni 2008 bis 03. Juli 2008

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Die Schreiberin

Genehmigt durch den Regierungsrat am 21. Okt. 2008

Der Staatsschreiber

Dr. Stefan Bilger

206207

Stand
03.06.2008

Bürgin Winzeler Partner AG

Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22, CH-8200 Schaffhausen

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



INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
I	Rechtsgrundlagen	4
Art. 1	Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	4
Art. 2	Bedingungen und Auflagen	4
II	Geltungsbereich	4
Art 3	Grundsatz	4
Art 4	Bauten nach altem Recht	5
Art 5	Ausnahmebewilligung	5
III	Zuständigkeit	5
Art. 6	Zuständige Behörde	5
IV	Rechtsschutz	5
Art. 7	Rechtsbelehrung und Auskunft	5
Art. 8	Rechtsmittel	5
B	NUTZUNGSORDNUNG	6
I	Zonenplan	6
Art. 9	Zoneneinteilung	6
II	Zonenvorschriften	7
a)	Zonen des Baugebietes	7
Art. 10	Überbauungsmasse	7
Art. 11	Dorfzone D2	7
Art. 12	Wohn- Gewerbezone WG2	8
Art. 13	Wohnzonen allgemein	8
Art. 14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	8
b)	Zonen des Nichtbaugebietes	8
Art. 15	Baulandreservezone Br	8
Art. 16	Landwirtschaftszone Lw	8
Art. 17	Freihaltezone Fh	9
Art. 18	Gewässer Gw	9
Art. 19	Naturschutzzone Ns	9
c)	Überlagernde Zonen	9
Art. 20	Archäologische Schutzzone Ar	9
Art. 21	Landschaftsschutzzone Ls	9
Art. 22	Überlagerung Naturschutz UeNs	10
d)	Informationen, weitere Zonen und Gebiete	10
Art. 23	Grund- und Quellwasserschutzzone S (Gs)	10
Art. 24	Wald Wd	10
Art. 25	Verkehrsfläche V	10
Art. 26	Aussichtspunkte Ap	10
III	Überbauungsordnung	11
Art. 27	Baulinienplan	11
Art. 28	Quartierplan	11

C.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	11
I	Baulanderschliessung	11
Art. 29	Erschliessung.....	11
Art. 30	Vorzeitige Erschliessung	11
Art. 31	Beitragspflicht	11
Art. 32	Baureife.....	11
II	Stellung der Bauten.....	12
Art. 33	Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (vgl. Skizze im Anhang)	12
Art. 34	An- und Nebenbauten sowie Wintergärten	12
Art. 35	Gebäudeabstand, Gebäudelänge (vgl. Skizzen im Anhang).....	13
Art. 36	Wald-, und Gewässerabstand	13
Art. 37	Höhenvorschriften (vgl. Skizzen im Anhang)	13
Art. 38	Terrassenhausvorschriften.....	13
III	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	14
Art. 39	Grundsatz / Zweck.....	14
Art. 40	Erhöhte Anforderungen	14
Art. 41	Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten	14
Art. 42	Unterhalt.....	15
Art. 43	Dachformen, Dachaufbauten (vgl. Skizze im Anhang)	15
Art. 44	Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie	15
Art. 45	Umgebungsgestaltung	15
Art. 46	Terrainveränderungen.....	15
IV	Schutz der Gesundheit	16
Art. 47	Grundsatz.....	16
Art. 48	Immissionen (siehe Tabelle Art. 10)	16
Art. 49	Konstruktion und Unterhalt der Bauten	16
V	Autoabstellplätze und Kinderspielplätze	16
Art. 50	Autoabstellplätze	16
Art. 51	Kinderspielplätze	17
D	VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	17
I	Baubewilligung	17
Art. 52	Bewilligungsverfahren und -Pflicht	17
II	Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten.....	18
Art. 53	Vollzug	18
Art. 54	Bau- und Bezugskontrollen	18
Art. 55	Strafbestimmungen.....	18
Art. 56	Inkrafttreten	18

BAUORDNUNG

Gestützt auf das kantonale Baugesetz erlässt die Gemeinde Hemishofen die nachfolgende Bauordnung.

Die Bauordnung erstrebt

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens,
- eine geordnete Besiedlung und ausgewogene bauliche Entwicklung,
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes,
- die rationelle Erschliessung des Baulandes,
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner,
- die Sicherung der Lebensgrundlagen für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt,
- den quantitativen und qualitativen Umweltschutz

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I Rechtsgrundlagen

Art. 1 Rechtsquellen, Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde

- 1 die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Hemishofen aufgestellten öffentlich- rechtlichen Vorschriften.
- 2 die Gemeinde Hemishofen erlässt insbesondere folgende Vorschriften:
 - die Bauordnung mit Zonenplan
 - die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen des Gemeinderates
 - Baulinien- und Quartierpläne mit besonderen Vorschriften nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes Inventare über Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz Kanalisationsreglement

Art. 2 Bedingungen und Auflagen

- 1 Jede 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.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verein Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten 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 Grundsatz

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Hemishofen.

Art 4 Bauten nach altem Recht

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

Art 5 Ausnahmegewilligung

- 1 Für Ausnahmegewilligungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Gesuche für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen und zu begründen.

III Zuständigkeit

Art. 6 Zuständige Behörde

- 1 Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug der Bauordnung, vorbehältlich den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.
- 2 Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche, soweit sie gemäss kantonalem Baugesetz in seiner Kompetenz liegen.
- 3 Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu Händen des Gemeinderates einzureichen. Baugesuche, für deren Behandlung das Baudepartement zuständig ist, leitet der Gemeinderat mit einem Antrag an dieses weiter.
- 4 Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen gemäss Art. 6 ff des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) erlassen.
- 5 Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.

IV Rechtsschutz

Art. 7 Rechtsbelehrung und Auskunft

- 1 Auf das Bauwesen bezugnehmende Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindekanzlei hat darüber die gewünschten Auskünfte zu erteilen.
- 2 Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

Art. 8 Rechtsmittel

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

B NUTZUNGSORDNUNG

I Zonenplan

Art. 9 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet Hemishofen wird durch den Zonenplan wie folgt aufgeteilt:

a) Zonen des Baugebietes

- Dorfzone	D2
- Wohn- Gewerbezone zweigeschossig	WG2
- Wohnzone eingeschossig	W1
- Wohnzone zweigeschossig	W2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe

b) Zonen des Nichtbaugebietes

- Baulandreservezone	Br
- Landwirtschaftszone	Lw
- Freihaltezone	Fh
- Gewässer	Gw
- Naturschutzzone	Ns

c) Überlagernde Zonen

- Archäologische Schutzzone	Ar
- Landschaftsschutzzone	Ls
- Überlagerung Naturschutz	UeNs

d) Informationen, weitere Zonen und Gebiete

- Grund- und Quellwasserschutzzone S	Gs
- Wald	Wd
- Verkehrsflächen	V
- Aussichtspunkte	Ap

- 2 Die massgeblichen Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan im Massstab 1:2'000 (Baugebiet) und 1:5'000 festgelegt. Diese Pläne sind Bestandteil der Bauordnung und liegen in der Gemeindekanzlei öffentlich auf.
- 3 Wird die Gemeinde durch Umzonung einer Parzelle entschädigungspflichtig, steht der Gemeinde gemäss Artikel 47 f des kantonalen Enteignungsgesetzes das Recht zu, die betroffene Parzelle wieder der alten Zone zuzuweisen. Das Vorgehen richtet sich nach Art. 11 BauG.

II Zonenvorschriften

a) Zonen des Baugebietes

Art. 10 Überbauungsmasse

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	Grenzabstand gross klein (minimal)	Gebäude- höhe (maximal)	Firsthöhe (maximal)	Gebäuelänge (maximal)	Empfindlichkeitsstufe
D2 ①	4 m 4 m ②	10,0	keine Bestimmung	40 m	III
WG2	8 m 4 m ②	8,0	keine Bestimmung	40 m	III
W2	8 m 4 m ②	8,0	keine Bestimmung	25 m	II
W1	8 m 4 m ②	7,0 ③	keine Bestimmung	20 m ③	II
Oe	4 m 4 m ②	keine Bestimmung	keine Bestimmung	keine Bestimmung	II
L	5 m 5 m	16,0 ④	16,0 ④	keine Bestimmung	III

① Beschränkung gilt nur für Neubauten, ansonsten gelten die Grenzabstände gemäss kantonalem Baugesetz. Die übrigen Überbauungsmasse richten sich nach der bestehenden Bausubstanz.

② Bei brennbarer Fassadenkonstruktion erhöht sich der Abstand auf den minimal notwendigen Abstand gemäss Brandschutzbestimmungen.

③ Für Terrassenhäuser gelten ergänzende Überbauungsmasse, siehe dazu Art. 38.

④ Für Silos gilt eine Maximalhöhe von 20 m.

Art. 11 Dorfzone D2

- 1 Die Dorfzone D2 ist bestimmt für die Erhaltung des Dorfbildes im ursprünglichen Charakter, die zweckdienliche Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sowie die angemessene Erweiterung.
- 2 Die Dorfzone D2 wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.
- 3 Mässig störend sind Betriebe, deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.
- 4 Für Hauptbauten sind nur Satteldächer gestattet. Als Bedachungsmaterial sind Tonziegel, vorzugsweise Biberschwanzziegel zu verwenden. Eingeschossige An- und Nebenbauten gemäss Art. 34 sowie Oekonomiegebäude können, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden.
- 5 Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 0,60 m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und des Ortsbildes nicht massgebend beeinträchtigt wird.
- 6 Die Dachneigung darf 45° nicht über- und 25° nicht unterschreiten.

- 7 Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu gestalten, dass sie sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der zu Wohnzwecken ausgebauten Fassadenlänge nicht überschreiten und nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens bis 1 m unter die Firstlinie reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückgesetzt sein. Dacheinschnitte müssen zur Hälfte überdeckt sein.
- 8 Abstellräume sind für jede Wohnung vorzusehen. Sie müssen pro Wohnung mindestens 6 m² betragen.

Art. 12 Wohn- Gewerbezone WG2

- 1 Die Wohn- Gewerbezone WG2 ist bestimmt für Gewerbe- und Wohnbauten.
- 2 Mässig störende Betriebe sind gestattet, soweit deren Auswirkungen sich im Rahmen ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die übliche Arbeitszeit während des Tages beschränkt.
- 3 Wohnräume haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den, in dieser Zone zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 4 Abstellräume sind für jede Wohnung vorzusehen. Sie müssen pro Wohnung mindestens 6 m² betragen.

Art. 13 Wohnzonen allgemein

- 1 Die Wohnzonen W2 und W1 sind bestimmt für Wohnbauten. Einzelne Dienstleistungsbetriebe, Kleinhandwerk, usw. sind zugelassen, sofern sie nicht störend sind.
- 2 Als nicht störend gelten Betriebe, die keine wesentlich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.
- 3 Abstellräume sind für jede Wohnung vorzusehen. Sie müssen pro Wohnung mindestens 6 m² betragen.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bereiche, die bereits öffentlichen Zwecken dienen und die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind.

b) Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 15 Baulandreservezone Br

- 1 Die Baulandreservezone bezeichnet Gebiete, die entsprechend der baulichen Entwicklung und dem Baulandbedarf einer späteren Bauzone zugeführt werden können.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie eine spätere Überbauung nicht behindern.

Art. 16 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Die Nutzung des Bodens und die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen über die Raumplanung (RPG, RPV).

- 2 Baurechtlich gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung. Zudem gelten für Ökonomiegebäude die Bestimmungen von Art. 10 und für Wohngebäude sinngemäss diejenige der Wohnzone W2.

Art. 17 Freihaltezone Fh

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

Art. 18 Gewässer Gw

- 1 Die Gewässer und ihre Ufer gelten als Schutzzonen im Sinne von Art. 17 Raumplanungsgesetz.
- 2 Als Gewässer gelten alle Flüsse, Bäche, Kanäle, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedeckt, permanent oder temporär wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu tolerieren.
- 3 Zur Pflege der Gewässer, insbesondere zur Pflege der Gehölze, sind die Grundeigentümer verpflichtet, soweit das Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) keine andere Zuständigkeit festlegt. Massnahmen können in einem objektspezifischen Reglement oder im Naturschutzinventar festgelegt werden.
- 4 Ufervegetation, Wasserflora und in diesen Bereichen lebende Fauna dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 19 Naturschutz Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälernte Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten sowie für Geotope.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag zwischen Bewirtschafter und der öffentlichen Hand oder von der öffentlichen Hand anerkannten Naturschutzorganisationen geregelt.

c) Überlagernde Zonen

Art. 20 Archäologische Schutzzone Ar

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

Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Der Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Vorschriften nicht berührt.

- 3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden, usw. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen, usw. sind zu erhalten. Zudem dürfen Waldränder nicht begradigt werden.
- 4 Gehölze dürfen nicht gerodet und Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.
- 5 Zur Wartung, Pflege und Bewirtschaftung benötigte Kleinbauten sind zugelassen, sofern sie sich gut ins Landschaftsbild einfügen.

Art. 22 Überlagerung Naturschutz UeNs

- 1 Die Überlagerung Naturschutz bezweckt die Erhaltung und Förderung naturnaher Lebensräume mit ihren spezifischen Tier- und Pflanzenarten in landwirtschaftlichen Nutzflächen oder im Wald oder dient als Puffergebiet um Naturschutzzonen.
- 2 Bauten, Anlagen und Massnahmen, welche im Zweck der Zonenüberlagerung widersprechen, sind verboten.
- 3 Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Allfällige weitere Nutzungsbeschränkungen sowie spezielle Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden mit Bewirtschaftungsverträgen geregelt.
- 4 Bei der Überlagerung Naturschutz im Wald sind die Anliegen des Naturschutzes bei der Waldplanung angemessen zu berücksichtigen.

d) Informationen, weitere Zonen und Gebiete

Art. 23 Grund- und Quellwasserschutzzone S (Gs)

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

Art. 24 Wald Wd

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

Art. 25 Verkehrsfläche V

Die Verkehrsflächen V dienen dem fahrenden und ruhenden Verkehr. Verkehrsbauten und -anlagen sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig.

Art. 26 Aussichtspunkte Ap

Bei den im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkten darf der Ausblick durch Bauten, Pflanzen usw. nicht beeinträchtigt werden.

III Überbauungsordnung

Art. 27 Baulinienplan

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Aenderung von Baulinienplänen nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Art. 28 Quartierplan

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

C. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I Baulanderschliessung

Art. 29 Erschliessung

- 1 Die Neuanlage und die Korrektur öffentlicher Verkehrsanlagen gemäss Strassenrichtplan, Kanalisationen und Werkleitungen werden durch die Gemeinde durchgeführt. Sie sorgt für deren rationelle und koordinierte Ausführung.
- 2 Über den Zeitpunkt der Ausführung von Strassen-, Kanal- und Leitungsbauten entscheidet der Gemeinderat bzw. die Gemeindeversammlung in Absprache mit den Grundeigentümern.

Art. 30 Vorzeitige Erschliessung

Auf Grundstücken in der Bauzone, die einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung des Grundstückes auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.

Art. 31 Beitragspflicht

- 1 Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau oder Korrektur von Strassen, Trottoirs, Plätzen, Gehwegen oder durch die Anlage von Kanalisationen und Werkleitungen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche, der Gemeinde dadurch erwachsene Kosten einen Beitrag zu leisten.
- 2 Alles Nähere wird durch das Reglement über die Beitragspflicht der Grundeigentümer geregelt.

Art. 32 Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn

- a) bei grösseren, zusammenhängenden, unüberbauten Gebieten ein Quartierplan oder Gesamtüberbauungsplan vorliegt,
- b) es erschlossen, bzw. die Erschliessung finanziell sichergestellt ist, und
- c) wenn es nach Grösse und Form für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzbereinigung nicht erschwert wird.

II Stellung der Bauten

Art. 33 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag (vgl. Skizze im Anhang)

- 1 Der nachbarliche Grenzabstand wird durch die Überbauungsmasse festgelegt. (Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Baulinienpläne und wo keine vorliegen, die Vorschriften des kantonalen Bau- und Strassengesetzes.)
- 2 Der Grenzabstand wird von der Fassade rechtwinklig zur Grenze gemessen. Der baugesetzliche Mindestabstand von 2,50 m wird bis zum äussersten Bauteil gemessen.
- 3 Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.
- 4 Misst eine Gebäudeseite mehr als 18 m, so ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 4 m zu vergrössern. Anbauten gemäss Art. 34 werden in der Länge zur Hälfte angerechnet.
- 5 Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der zonengemässe Grenzabstand nur gegenüber einer ideellen Fassadenflucht einzuhalten.
- 6 Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten wie z. B. Balkone oder Vortreppen von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge dürfen bis zu 1,5 m über den jeweilig vorgeschriebenen Grenzabstand hinausragen. Dachvorsprünge dürfen den jeweils vorgeschriebenen Grenzabstand um maximal 1,5 m unterschreiten. Der baugesetzliche Mindestabstand ist einzuhalten (2,50 m).
- 7 Für Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand 0,50 m. Dasselbe gilt für Unterniveaubauten, die nicht über das gewachsene Terrain hinausragen.
- 8 Bei Bauten am Hang, wo die Hangneigung mehr als 10 % beträgt, kann der grosse Grenzabstand um die gleiche Prozentzahl reduziert werden, wie der Hang Neigung aufweist. Massgebend für die Hangneigung ist das gewachsene Terrain zwischen Fassade und Grenze.
- 9 Bei Wintergärten bis 40 m² Grundfläche sind die zongengemässen kleinen Grenzabstände für Hauptbauten einzuhalten, bei grösseren Grundflächen ist auch der grosse Grenzabstand einzuhalten.

Art. 34 An- und Nebenbauten sowie Wintergärten

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

Gebäudehöhe	3.50	m
Firsthöhe	5.00	m
Gebäudefläche für Nebenbauten:	40.00	m ²
Grenzabstand zum äussersten Bauteil	2.50	m

Für Bauten auf dem gleichen Grundstück mit einer Fläche bis 20 m² gelten keine Gebäudeabstandsvorschriften.

Art. 35 Gebäudeabstand, Gebäudelänge (vgl. Skizzen im Anhang)

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
- 2 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
- 3 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss für die Neubaute mindestens der bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten werden.
- 4 Das Zusammenbauen bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet.
- 5 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der rechtwinkligen Projektion auf eine Gerade in der Hauptrichtung der Fassade. Anbauten werden zur Hälfte angerechnet.

Der Gebäudeabstand gemäss den Brandschutzvorschriften ist immer einzuhalten.

Art. 36 Wald-, und Gewässerabstand

- 1 Der Abstand von Gewässern beträgt für Bauten und Anlagen 10 m, für Feldmiststöcke 20 m ab Böschungsoberkante. Die Gemeinde kann durch Baulinien andere Abstände festlegen.
- 2 Für die Abstandsvorschriften von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald gilt das kantonale Recht.

Art. 37 Höhenvorschriften (vgl. Skizzen im Anhang)

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

Art. 38 Terrassenhausvorschriften

- 1 In der Zone W1 dürfen im ganzen Gebiet "Schanzgraben" auf Parzelle GB Nr. 382 Terrassenhäuser erstellt werden. Mit Ausnahme von Brüstungen und einzelnen technisch bedingten Bauteilen darf kein Gebäudeteil mehr als 6,50 m über den gewachsenen Boden hinausragen. Bergseits darf das Terrassenhaus höchstens eingeschossig in Erscheinung treten.

- 2 Die Bestimmungen über grosse Grenzabstände finden keine Anwendung. Der Mehrlängenzuschlag ist nur bei den Grenzabständen zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der Gebäudeabstände von mehreren Terrassenhäusern auf dem gleichen Grundstück findet er keine Anwendung.
- 3 Es dürfen talseits insgesamt mit Dach- und Untergeschoss nicht mehr als vier Geschosse in Erscheinung treten. Die Gebäudebreite darf 30 m nicht übersteigen.
- 4 Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Zur Beurteilung der gestalterischen Idee und der Einpassungsfrage ist der Gemeinde, rechtzeitig vor Einreichung des Baugesuches, ein Vorprojekt zur Stellungnahme einzureichen.
- 5 Die Flachdächer sind zu begrünen, davon sind Terrassenbereiche ausgenommen.

III Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 39 Grundsatz / Zweck

- 1 Zur Wahrung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind in der Dorfzone sowie für klassifizierte Bauten strengere Anforderungen zu berücksichtigen.
- 2 In sämtlichen Zonen, ausser der Dorfzone wo erhöhte Anforderungen an die Einordnung gelten, sind alle Bauten, Anlagen und Materialien so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 40 Erhöhte Anforderungen

- 1 Bestehende, erhaltenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1 : 2'000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten.
- 2 Die Dorfzone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12.2.1968 (NHG). Sie bezweckt einen umfassenden Schutz der betreffenden Objekte und der unmittelbaren Umgebung.
- 3 In der Dorfzone sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung besonders gut einzuordnen.
- 4 Bei Baugesuchen im Bereich des Ensemble-Schutzes sowie für Bauten mit der Einstufung A und B ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Art. 41 Bestimmungen über erhaltenswerte Bauten

- 1 Erhaltenswerte Bauten mit Einstufungen A und B dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.
- 2 Änderungen der Inventarliste mit den Einstufungen A und B bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates.

Art. 42 Unterhalt

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

Art. 43 Dachformen, Dachaufbauten (vgl. Skizze im Anhang)

- 1 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen, im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes, Vorschriften über die Dachformen und die Eindeckung erlassen und die Anpassungen an bestehende Dachformen und -eindeckungen verlangen.
- 2 Sofern die Empfangsqualität bei Estrichantennen nicht zumutbar ist, kann der Gemeinderat pro Baute eine Aussenempfangsanlage bewilligen.

Art. 44 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie

- 1 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind erwünscht.
- 2 Sie sind bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung so weit als möglich in die Gebäude respektive in die Umgebung einzugliedern.

Art. 45 Umgebungsgestaltung

- 1 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen zu bepflanzen. Dabei sind vorwiegend einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.
- 2 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und, wenn unumgänglich, zu begrünen.
- 3 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.
- 4 Die Umgebungsgestaltung ist mit Höhenkoten auszuweisen. Sie ist bewilligungspflichtig.

Art. 46 Terrainveränderungen

- 1 Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch in das Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die gewachsenen natürlichen Strukturen bewirken.
- 2 Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes, des Einführungsgesetzes zum ZGB und des Waldgesetzes.

IV Schutz der Gesundheit

Art. 47 Grundsatz

- 1 Bauten, die zum Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, müssen den Anforderungen der Wohnhygiene voll entsprechen. Wohnbauten haben eine ausreichende Wärme-, Feuchtigkeits- und Schallisolation aufzuweisen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen so angelegt sein, dass genügend Luft- und Lichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume kann auch auf künstliche Weise für eine hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.
- 2 Bei innenliegenden Badezimmern und WC- Räumen ist eine Abluftanlage einzubauen.
- 3 Ganz oder teilweise zerstörte und unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder auf- oder neugebaut wird.
- 4 Bei Dächern ab 30° Neigung, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge obligatorisch.
- 5 Die Leitungen für die Ableitung von Abwässer sind regelmässig zu unterhalten und zu kontrollieren. Schäden sind zu beheben.

Art. 48 Immissionen (siehe Tabelle Art. 10)

- 1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsmässigen Benützung schädliche oder lästige Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen auf die Umgebung zu erwarten sind, die der Umweltschutzgesetzgebung nicht entsprechen.
- 2 Vorbehalten bleiben weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Bestimmungen des Privatrechts über den Schutz vor übermässigen Einwirkungen.

Art. 49 Konstruktion und Unterhalt der Bauten

- 1 Alle Bauwerke sind nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Bauwerke haben der Sicherheit von Menschen in jeder Hinsicht zu genügen.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

V Autoabstellplätze und Kinderspielplätze

Art. 50 Autoabstellplätze

- 1 Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.
- 2 Bei Ein- und Zweifamilienhäuser sind für je eine Wohnung zwei Abstellplätze, bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung 1 1/2 Abstellplätze zu erstellen. Bei Neubauten und in der Regel bei Umbauten ist die Hälfte der Abstellplätze in Einstellhallen anzuordnen. Die Zufahrt kann nicht als Abstellplatz angerechnet werden, ausser bei Einfamilienhäusern. Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnungen an die neueste SNV-Norm.
- 3 Die Anordnung von Garagen und Abstellplätzen richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Bau- und Strassengesetzes.

- 4 Abstellplätze sind mit einem flüssigkeitsdichten Belag zu versehen, wenn sie als Waschplätze benützt werden. Oberflächenwasser von privaten Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht über öffentlichen Grund abgeleitet werden.

Art. 51 Kinderspielplätze

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern und von Gruppensiedlungen sind besonnte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen und in ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

D VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

I Baubewilligung

Art. 52 Bewilligungsverfahren und -Pflicht

- 1 Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Der Baubewilligung bedürfen insbesondere:
 - a) die im Baugesetz aufgezählten Massnahmen,
 - b) der Abbruch von Bauten, Fassadenrenovationen sowie in der Dorfzone Neueindeckungen von Dächern, Fenster- und Türersatz, Farbgebung,
 - c) Terrainveränderungen, wie z.B. Auffüllungen, Abgrabungen, Eröffnung oder Erweiterung von Kies- und anderen Gruben, gemäss BauG
 - d) die Errichtung von Stützmauern, Jauchegruben, usw. gemäss BauG
 - e) Deponien, Materialaufstapelungen, wie z.B. Autoablagerungsplätze und Altmateriallager,
 - f) Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen,
 - g) Reklamen, Schaukästen und Selbstbedienungsautomaten,
 - h) Parzellierungen innerhalb der Bauzone,
 - i) Anlagen zur Nutzung der Boden- und Luftwärme
 - j) nachträgliche Aussenisolationen
 - k) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Dorfzone
 - l) bauliche Veränderungen im Innern von erhaltenswerten Bauten im Sinne der Art. 39 BauO
 - m) alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb der archäologischen Schutzzone
 - n) Anlagen in der Freihaltezone
- 3 Sämtliche Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Die einzureichenden Unterlagen richten sich nach dem Baugesetz. Bestehen Zweifel über die im Einzelfall einzureichenden Pläne, entscheidet der Gemeinderat.

II Aufsicht, Vollzug, Inkrafttreten

Art. 53 Vollzug

- 1 Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.
- 2 Werden Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so hat der Gemeinderat die Einstellung der Arbeiten anzuordnen. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so entscheidet der Gemeinderat über die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und setzt dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage, nötigenfalls unter Androhung, die Arbeiten durch die Gemeinde auf Kosten des Verursachers ausführen zu lassen. Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind auf Kosten des Pflichtigen durch den Gemeinderat beseitigen zu lassen.

Art. 54 Bau- und Bezugskontrollen

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

Art. 55 Strafbestimmungen

Übertretungen dieser Bauordnung oder gestützt auf diese Bauordnung erlassene BAUVORSCHRIFTEN werden gemäss Baugesetz geahndet.

Art. 56 Inkrafttreten

Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Sie ersetzt die Bauordnung vom 30. Oktober 1992.

GENEHMIGUNG

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 23. Mai 2008

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Stefan Straub

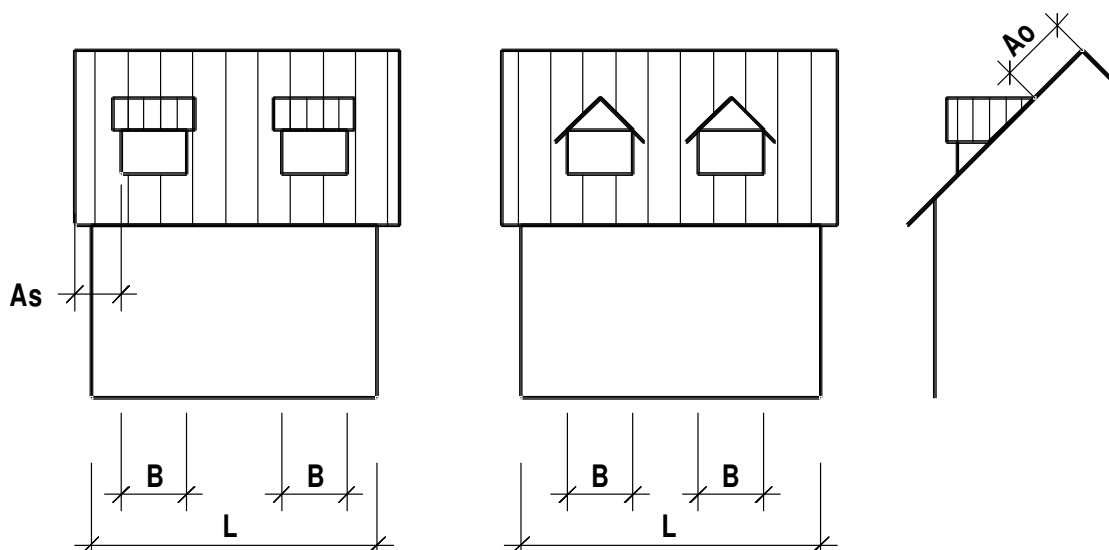
Nicole Bernath

Vom Regierungsrat genehmigt am: 21. Oktober 2008

ANHANG

TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN / SKIZZEN

Art. 43 Formen, Dachaufbauten



Summe B

- Dachaufbauten max. $\frac{2}{5} L$ (Fassadenlänge von Wohnnutzung)

- Dacheinschnitte max. $\frac{1}{3} L$ (Fassadenlänge von Wohnnutzung)

Abstand oben (A_o) min. 1.0 m

Abstand seitlich (A_s) min. $\frac{1}{8} L$

Dachneigung Satteldach min. 25° max. 45°

Art. 45 Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 46 Terrainveränderungen

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB, Stand: 2003

Art. 93

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

Art. 93a

- 1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei
 1. Waldbäumen: 7,5 m
 2. grossen Zierbäumen: 7,5 m
 3. Nussbäumen: 7,5 m
 4. hochstämmigen Obstbäumen: 3,5 m
 5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken: die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 0,6 m
- 2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1-4 7,5 m
- 3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.
- 4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reg- und 1 m für Intensivobstanlagen.
- 5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abs. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 94

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

Art. 94a

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

Art. 94b

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

Art. 94c

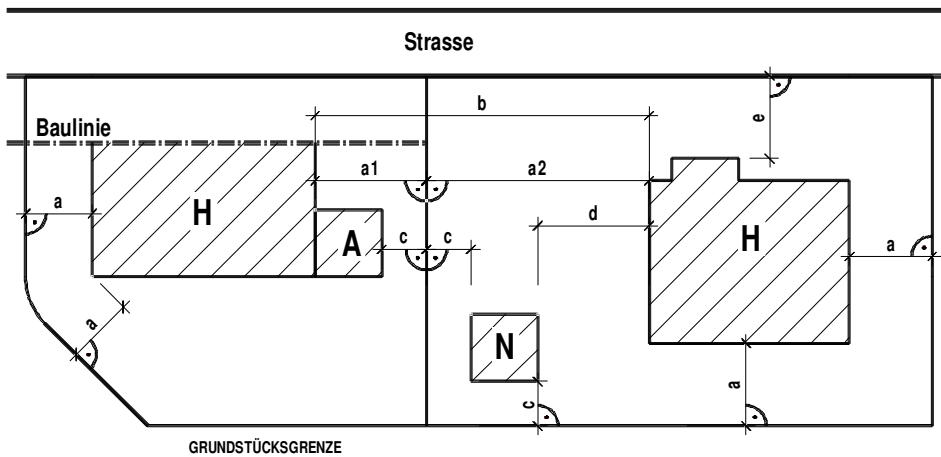
- 1 Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 1-4.
- 2 Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen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

Art. 94d

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

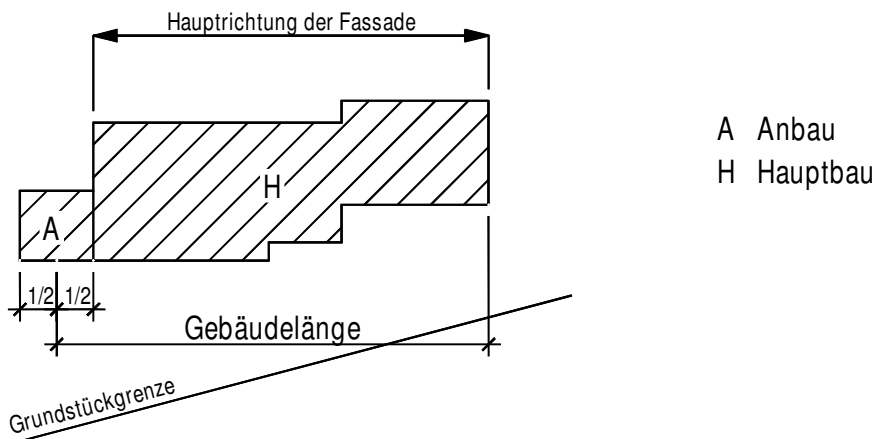
Art. 33 / 35 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge

Grenz- und Gebäudeabstände



- Legende:
- A Anbau (Grundrissfläche max. 40 m²)
 - H Hauptbau
 - N Nebenbau (Grundrissfläche max. 40 m²)
 - a Grenzabstand, bei der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade gilt der grosse Grenzabstand.
 - b Gebäudeabstand = a1 + a2
 - c Grenzabstand An- und Nebenbauten
 - d Gebäudeabstand zu Nebenbauten
 - e Abstand zum öffentlichen Grund (BauG Art. 30)
 - a Bei einer Gebäudelänge von mehr als 18m erhöht sich a um 1/4 der Mehrlänge bis max. +4.0 m. Anbauten werden zur Hälfte angerechnet.

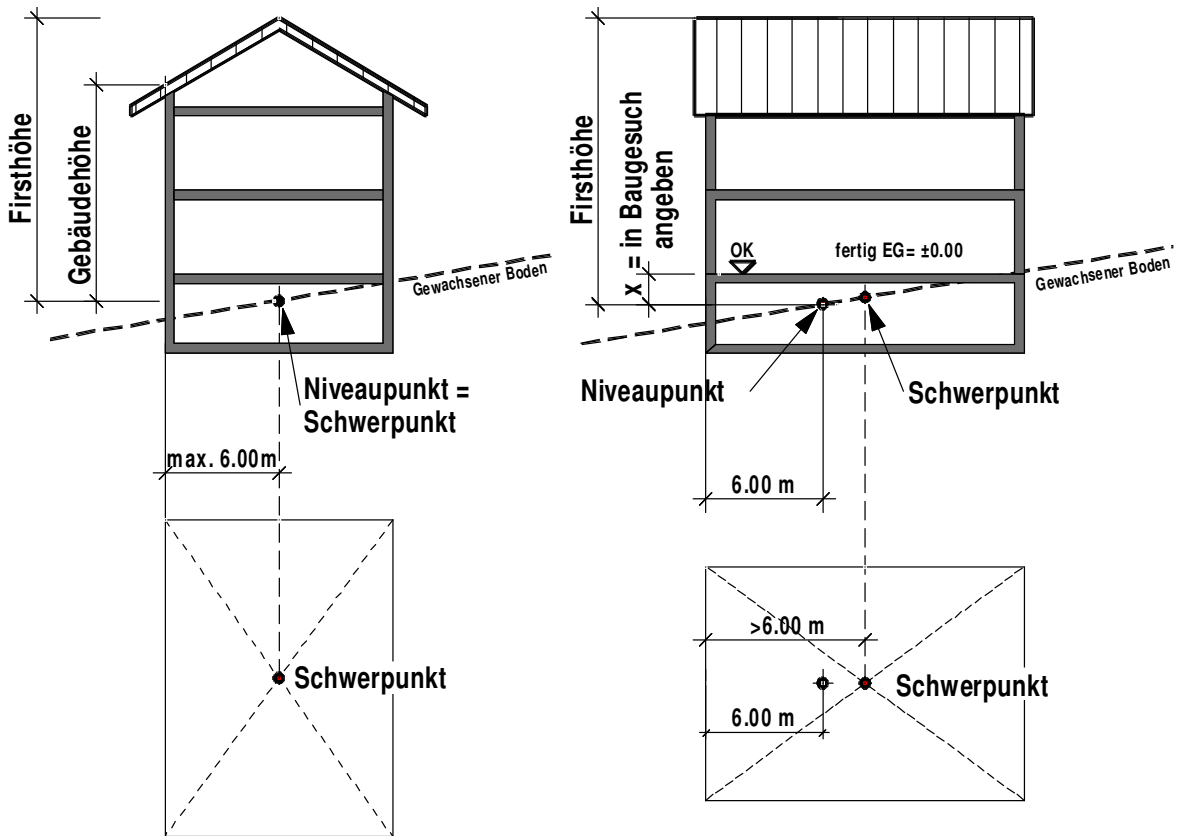
Gebäudelänge



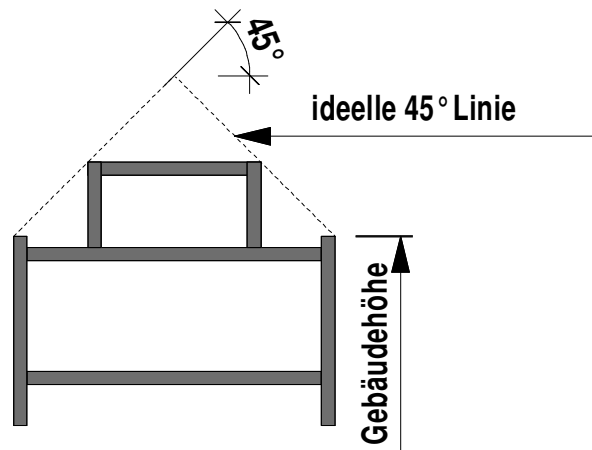
- A Anbau
- H Hauptbau

Art. 37 Höhengvorschriften

Giebeldächer



Flachdächer



Inventarliste der sehr wertvollen und wertvollen Bauten

Klassifizierung A = Sehr wertvoll / von kantonaler Bedeutung
 B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

BK Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone
3	119	Vielzweckbau	A	D2
4	120	Vielzweckbau	A	D2
8	116	Wohnhaus	B	D2
12	111	Vielzweckbau	B	D2
15	113	Bauernhaus	B	D2
16	110	Einfamilienhaus	B	D2
18	105	Wohnhaus	B	D2
18A	105	Kleinbaute	B	D2
25	101	Vielzweckbau	A	D2
26	99	Gemeindeverwaltung	B	Oe
27	100	Kleinbauernhaus	B	D2
28	99	Oekonomiegebäude	A	Oe
29	99	Schulhaus	A	Oe
31	98	Einfamilienhaus	B	D2
33	95	Vielzweckbau	A	D2
33A	95	Ökonomiegebäude	B	D2
42	65	Vielzweckbau	B	D2
42A	65	Ökonomiegebäude	B	D2
42C	65	Gartenhaus	B	D2
44	420	Wohnhaus	B	D2
49	72	Wohnhaus	B	D2
52	83	Bauernhaus	A	D2
53	84	Ökonomiegebäude	B	D2
54	85	Vielzweckbau	B	D2
56	81	Vielzweckbau	B	D2
57	89	Vielzweckbau	A	D2
58	89	Ökonomiegebäude	B	D2
60	385	Einfamilienhaus	B	D2
61	91	Wohnhaus	B	D2
62	88	Einfamilienhaus	B	D2
76	52	Einfamilienhaus	B	D2
77	56	Bauernhaus	B	D2
78	57	Restaurant	B	D2
89	317	Wohnhaus	B	Lw
	267	Ruine Wolkenstein	A	Wd
	362	Eisenbahnbrücke	A	Gw
	104	Brunnen	B	V

BWPAG / 01.12.08