



KANTON SCHAFFHAUSEN

HARMONISIERUNG BAU- UND NUTZUNGSPLANUNG BAUORDNUNG

GEMEINDEVERSAMMLUNG 14.09.2007

Einwendeverfahren vom 13. April bis 14. Mai 2007

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom

Öffentliche Auflage vom bis

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Schreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat am

Der Staatsschreiber

205235

Stand
14.08.2007

Bürgin Winzeler Partner AG

Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung

In Gruben 22, CH-8200 Schaffhausen

Telefon: 052 833 06 68 Fax: 052 833 06 67 E-mail: info@wipag.ch

Bürgin Eggi Partner AG
Bürgin Winzeler Partner AG
Bernhard Bürgin Verwaltungen



BAUORDNUNG FÜR DIE GEMEINDE WILCHINGEN

Die Gemeinde Wilchingen erlässt aufgrund des

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

die nachfolgende Bauordnung.

Ihr Ziel ist

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
I RECHTSGRUNDLAGEN	4
II GELTUNGSBEREICH	4
III ZUSTÄNDIGKEIT	5
IV RECHTSSCHUTZ	5
B ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	6
I SCHUTZ DES DORF- UND LANDSCHAFTSBILDES	6
II SCHUTZ DER GESUNDHEIT UND DER UMWELT	8
III STELLUNG DER BAUTEN	8
IV BAUDICHTE UND HÖHENVORSCHRIFTEN	9
V ABSTELLPLÄTZE UND KINDERSPIELPLÄTZE	11
C NUTZUNGSORDNUNG	12
I NUTZUNGSZONEN	12
II NUTZUNGSMASSE	12
III NUTZUNGSZONEN (BESCHRIEB/VORSCHRIFTEN)	13
D DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG	18
I BAULINIENPLÄNE, QUARTIERPLÄNE UND LANDUMLEGUNGEN	18
E BAULANDERSCHLIESSUNG	18
I ALLGEMEINES	18
II BEITRAGSPFLICHT	19
F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN	19
I BAUBEWILLIGUNG	19
II BAUKONTROLLEN	20
III VOLLZUG	20
IV IN-KRAFT-TRETEN	20
G ANHANG	22
I TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN / SKIZZEN	22

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I RECHTSGRUNDLAGEN

Art. 1

Rechtsquellen

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

Art. 2

Bedingungen und Auflagen

- 1 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherheit des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung zu dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

II GELTUNGSBEREICH

Art. 3

Grundsatz

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

Art. 4

Bauten nach altem Recht

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

Art. 5**Ausnahmebewilligungen**

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

III ZUSTÄNDIGKEIT**Art. 6****Zuständige Behörde**

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

IV RECHTSSCHUTZ**Art. 7****Rechtsbelehrung und Auskunft**

- 1 Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Nach seinen Möglichkeiten hat das Baureferat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.
- 2 Pläne von öffentlichen oder privaten 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 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

I SCHUTZ DES DORF- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 9

Grundsatz

- 1 In sämtlichen Zonen sind alle Bauten, Anlagen und Materialien so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2 Für Osterfingen gilt, dass die Hauptrichtung der Fassaden von Hauptbauten parallel zum Hang verlaufen muss.
- 3 Falls dies die Erhaltung des Ortsbildes erfordert, müssen schutzwürdige Bauten in der Regel in denselben Ausmassen wieder aufgebaut werden, auch wenn dadurch die Masse der Regelaufbauweise nicht eingehalten werden.
- 4 Bei der Planung ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu konsultieren.
- 5 Wenn nicht triftige Gründe und sorgfältig abgewogene bauliche Untersuchungen dagegen sprechen, dürfen denkmalpflegerisch erhaltenswerte Bauten nicht abgebrochen werden.

Art. 10

Erhöhte Anforderungen

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

Art. 11

Bestimmungen über wertvolle Bauten

- 1 Änderungen des Inventars über sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle Bauten (Einstufung B) bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und des Regierungsrates.
- 2 Sehr wertvolle (Einstufung A) und wertvolle Bauten (Einstufung B) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bei Baugesuchen wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.
- 3 In ihrer Gesamtform erhaltenswerte Bauten (Einstufung C) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neu-, resp. Ersatzbauten sollten sich insbesondere bezüglich ihrer Form in die Umgebung einpassen. Änderungen des Inventars über diese Bauten bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates.

Art. 12**Unterhalt**

- 1 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Ihre Wirkung auf das Dorfbild soll immer positiv sein.
- 2 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, brachliegende Grundstücke, die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 13***Siehe Text im Anhang*****Terrainveränderungen**

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen, und wenn sie den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes sowie denjenigen über den Bodenschutz genügen. Die Bewilligungspflicht wird in Art. 63 lit. e geregelt.

Art. 14**Dächer**

Einschränkungen sind in den Vorschriften zu den einzelnen Zonen enthalten.

Art. 15***siehe Skizze im Anhang*****Dachaufbauten**

- 1 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Fassadenlänge gestattet. Die Aufbauten sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig. Bei grossen, resp. hohen Dachflächen kann zur besseren Nutzung des Dachraumes eine zweite Geschossebene zugelassen werden.
- 3 Für die Kernzone gelten weitergehende Vorschriften.

Art. 16**Aussenantennen, Sonnenkollektoren**

Technische Einrichtungen wie Sonnenkollektoren und ähnliche, nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen sind zulässig, wenn die Bestimmungen gemäss Art. 35 BauG eingehalten werden.

Art. 17**Archäologie**

- 1 Die Bezeichnung der archäologischen Schutzzonen bezweckt, diese der wissenschaftlichen Untersuchung, vor ihrer Zerstörung oder Veränderung, zugänglich zu machen.
- 1 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig anzumelden.
- 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. 18***Siehe Text im Anhang*****Zäune, Mauern und Pflanzen**

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

II SCHUTZ DER GESUNDHEIT UND DER UMWELT

Art. 19 *siehe Tabelle Nutzungsmasse (Art. 27)* **Lärmschutz**

- 1 Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) werden den einzelnen Zonen gemäss Zonenordnung Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet (Tabelle Art. 27).
- 2 In nach dem 01.04.1987 eingezonten Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen Gebäude und Anlagen nur bewilligt werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.
- 3 Die vor dem 01.04.1987 noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.
- 4 Sind die Immissionswerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:
 - a) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, oder
 - b) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes.
- 5 Können die Immissionswerte durch Massnahmen nach Absatz 4 nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.
- 6 Die Verursacher tragen die Kosten für die Massnahmen.

III STELLUNG DER BAUTEN

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

- 1 Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes. Beim baugesetzlichen Mindestabstand ist der äusserste Bauteil massgebend.
- 2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Gebäudefluchten zweier Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Vorbehalten bleiben nach altem Recht erstellte Bauten. Im Quartierplanverfahren können die Gebäudeabstände bis auf den massgebenden Brandschutzabstand reduziert werden.
- 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
- 4 Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 21 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

- 5 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.
- 6 Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 2 nicht eingehalten werden.
- 7 Steht eine Baute an der Grenze, so hat der Nachbar das Recht, an die seinem Grundstück zugewandte Seite im gleichen Ausmass anzubauen. Neue Bauten an die Grenze sind nur mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn und Bewilligung des Gemeinderates zulässig.
- 8 Für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um höchstens 50 cm überragen, gilt der baugesetzliche Mindestabstand. Dieser kann mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates reduziert werden.
- 9 Bei Anlagen für Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand 1.00 m, sofern davon keine wesentlichen Immissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten.
- 10 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 gemäss Art. 22 werden nicht angerechnet (siehe auch Skizze im Anhang).

Art. 21**Vorspringende Gebäudeteile**

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

Art. 22**An- und Nebenbauten**

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

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

IV BAUDICHTE UND HÖHENVORSCHRIFTEN**Art. 23***siehe Skizze im Anhang***Baudichte (Ausnutzungsziffer)**

- 1 Die Baudichte wird durch die Ausnutzungsziffer festgelegt.
- 2 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen wobei die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt bleiben.
- Hiervon werden nicht angerechnet:
- a) Keller- und Dachräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen
 - b) Dachschrägen in verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m
 - c) unbelichtete Abstellräume bis max. 5.00 m² innerhalb der Wohnungen
 - d) Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.
 - e) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.
 - f) Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
 - g) den Bewohnern, Angestellten und Besuchern, d.h. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.
 - h) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - i) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen
 - j) Wintergärten bis zu einer Fläche von 12.00 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind, und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können
- 4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste, baulich noch nicht ausgenützte, in der Bauzone gelegene Fläche. Hiervon werden nicht angerechnet:
- a) beitragspflichtige Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, soweit sie bestehen oder das für deren Realisierung gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
 - b) Wald im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz) sowie offene Gewässer
- 5 Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken mittels Ausnützungstransportes eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

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

- 1 Als Niveaupunkt ist der Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche auf dem gewachsenen Boden zu verstehen. In der Kernzone sowie in den Wohnzonen darf er nicht mehr als 6.00 m hinter der talseitigen Fassade liegen.
- 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.
- 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 ± 0.00-Höhe OK EG-Boden fertig ist im Baugesuch mit der Meereshöhe anzugeben.
- 5 Der Niveaupunkt ist bezüglich der ± 0.00-Höhe zu vermessen.

V ABSTELLPLÄTZE UND KINDERSPIELPLÄTZE**Art. 25****Abstellplätze**

- 1 Bei Neu- und Umbau sowie bei Zweckänderung baulicher Anlagen sind auf privatem Grund folgende Anzahl Autoabstellplätze (Garage oder offener Abstellplatz) bereitzustellen:
 - Pro Einfamilienhaus 2.0 Abstellplätze
 - Bei Mehrfamilienhäuser 2.0 Abstellplätze pro Wohnung
- 2 Für gewerbliche, industrielle und öffentliche Bauten wird die Zahl der Abstellplätze nach den VSS-Normen (SN 641 400) bestimmt.
- 3 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren, verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann der Bauherr die Verpflichtung für die Anzahl Abstellplätze erfüllen, indem er sich in der Nähe an einer öffentlichen oder privaten Anlage das Recht für deren Benützung verbindlich sichern kann.
- 4 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 3,00 x 5,00 m so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann. Nur bei Einfamilienhäusern kann der Garagenvorplatz als Abstellplatz angerechnet werden.
- 5 Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 50 % der Abstellplätze in Gebäuden zu realisieren. Mindestens 20 % sind für Besucher herzurichten.

Art. 26**Kinderspielplätze**

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen kann der Gemeinderat auf privatem Grund und abseits vom Verkehr die Erstellung von Kinderspielplätzen verlangen.

C NUTZUNGSORDNUNG

I NUTZUNGSZONEN

Art. 27

Zonenarten

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

Bauzonen

- Kernzone	K
- Einfamilienhauszone	WE
- Wohnzone 1	W1
- Wohnzone 2	W2
- Wohnzone 3	W3
- Gewerbezone 1	GW 1
- Gewerbezone 2	GW 2
- Hotelzone	HoZ
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	O1
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	O2

Nichtbaugelände

- Landwirtschaftszone	L
- Rebgebiet	R
- Materialabbauzone	M
- Freihaltezone	F
- Naturschutzzone	NS
- Reservebauzone	RE

Überlagernde Zonen

- Überlagerung Landschaftsschutz	LS
- Grund- und Quellwasserschutzzone S1, S2 + S3	WS
- Überlagerung Naturschutzzone	UeNS

Weitere Gebiete

- Gewässer	Gr
- Wald	W
- Verkehrsflächen	V

II NUTZUNGSMASSE (An- und Nebenbauten siehe Art. 21)

Art. 28

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise

Bezeichnung	Zonenarten										
	K	WE	W1	W2	W3	GW 1	GW 2	HoZ	O1	O2	L ^②
Min. Grenzabstand	3.5	5.0	5.0	5.0	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Max. Gebäudelänge	Keine	22.0	25.0	30.0	35.0	70.0	100.0	90.0	Keine	Keine	70.0
Anzahl Dachgeschosse	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Max. Gebäudehöhe	10.0	7.0	7.5	8.0	10.0	9.0	12.0	7.0 ^③	Keine	8.0	12.0
Max. Firsthöhe	16.0	12.0	13.0	14.0	16.0	13.0	16.0	-	Keine	14.0	16.0
Ausnutzungsz. Wohnen	0,70 ^①	0.40	0.40	0.45	0.60	0.10	Keine		Keine	Keine	Keine
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	II	II	II	II	IV	IV	III	II	II	III

- Legende:**
- ① Die Ausnutzungsziffer gilt nicht für bestehende Bauten
 - ② Für Wohnbauten gelten die Nutzungsmasse der Wohnzone W2
 - ③ Im Quartierplan kann die Höhe um max. 3 m, beschränkt auf max. • der Gebäudegrundfläche erhöht werden.

III NUTZUNGSZONEN (BESCHRIEB/VORSCHRIFTEN)

KERNZONE (K)

Art. 29**Nutzung / Zweckbestimmung**

Erlaubt sind Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe, nämlich landwirtschaftliche Bauten, Werkstätten, Gaststätten und Ladengeschäfte. Offene und geschlossene Bauweise ist möglich.

Art. 30**Gestaltung**

- 1 Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben sich in der Kernzone in jeder Beziehung den bestehenden Nachbarhäusern anzupassen. Namentlich soll durch ihre kubische und architektonische Gestaltung sowie durch ihre Stellung der Massstab und die Gliederung des bestehenden Dorfteils gewahrt bleiben.
- 2 Zum Charakter der Kernzonen gehört neben den Bauten auch die Gestaltung des Strassenraumes, der Vorgärten, Hofplätze und hinterliegenden Gärten. Die Gestaltung dieser Bereiche muss sich den dörflichen Verhältnissen anpassen.

Art. 31**Dächer**

- 1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit ortsüblicher Neigung gestattet. Diese sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmateriale, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken.
- 2 Der First darf höchstens 10 % aus der Mitte versetzt sein.
- 3 Dacheinschnitte sind nur erlaubt, wenn sie überdeckt sind (Schleppgauben oder Giebellukarnen).

Art. 32*siehe Skizze im Anhang***Belichtung von Dachgeschossen**

- 1 Dachaufbauten sind in Form von geschleppten oder stehenden Gauben sowie Ochsenaugen gestattet. Die Aufbauten müssen in Proportion und äusserer Erscheinung gut auf das Gebäude abgestimmt sein.
- 2 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- 3 Pro 50 m² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster zulässig.
- 4 Es gelten in der Regel folgende Masse:

- gesamte Frontlänge	max.	1/3	der Fassadenlänge
- Abstand oben	min.	1.50 m	von der First- bzw. Gratlinie
- Abstand seitlich	min.	1.50 m	vom Dachrand
- Dachflächenfenster	max.	0.56 m ²	Lichtfläche

Art. 33**Balkone**

Balkone sind nur dort zulässig, wo sie sich gut ins Gesamtbild einpassen.

WOHNZONEN (WE, W1, W2 UND W3)**Art. 34****Nutzung**

- 1 Zugelassen sind Wohnbauten sowie einzelne Ladengeschäfte und Kleingewerbe, sofern diese durch Bau und Betrieb den Zweck der Wohnzonen nicht beeinträchtigen.
- 2 In der Wohnzone WE darf pro Gebäude nur eine Wohnung erstellt werden. Eine zweite Wohnung (Kleinwohnung) ist zulässig, wenn dadurch der Charakter des Einfamilienhauses nicht beeinträchtigt wird. Es sind nur freistehende Häuser zugelassen.

Art. 35**Gestaltung**

Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.00 m über oder unter dem gewachsenen Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Stützmauern dürfen nur da erstellt werden, wo keine andere Möglichkeit besteht.

Art. 36**Dächer**

Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind mit Tonziegel oder ziegelähnlichem Material einzudecken.

GEWERBEZONE (GW 1)**Art. 37****Nutzung**

In der Gewerbezone GW 1 ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben gestattet, sofern die gewerbliche Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt wird. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 38**Gestaltung**

Bei unmittelbar an die Wohn- oder Kernzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngelände auszuscheiden und zu unterhalten. Begrünte Abstellplätze werden angerechnet.

GEWERBEZONE (GW 2)**Art. 39****Nutzung**

In der Gewerbezone GW 2 ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit Industrie- oder Gewerbebetrieben gestattet, sofern die Notwendigkeit begründet werden kann und die industrielle und gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 40**Gestaltung**

Bei unmittelbar an die Wohn- oder Kernzonen angrenzenden Bauten sind Fassaden und Dächer baulich und farblich der Umgebung anzupassen. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngelände auszuscheiden und zu unterhalten. Begrünte Abstellplätze werden angerechnet.

HOTELZONE BAD OSTERFINGEN (HoZ)**Art. 41****Nutzung**

- 1 Die Hotelzone HoZ ist für den Bau und Betrieb von Hotels mit Spa-Bereich vorgesehen.
- 2 Die Wohnnutzung ist nur in Verbindung mit dem Hotelbetrieb gestattet. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 42**Gestaltung**

- 1 Das Gebiet untersteht der Quartierplanpflicht. Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine hochstehende Qualität und eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.
- 2 Für die Erstellung des Quartierplanes sowie für die Beurteilung von Baugesuchen grösserer Neu- und Umbauten ist ein Fachgremium zu bilden. Neben der Vertretung des Gemeinderates haben darin mindestens eine Fachperson der Kantonalen Denkmalpflege, sowie mindestens zwei qualifizierte Fachpersonen aus den Bereichen Architektur und Landschaft Einsitz zu nehmen. Die Stimmberechtigung hat sich zu je 50% auf die Gemeindevertreter und die Fachleute zu verteilen. Die gemeindeexternen Kosten sind durch die Gesuchsteller zu tragen.
- 3 Im Quartierplan kann die Möglichkeit die Gebäudelänge um maximal 15 m und die Gebäudehöhe um maximal 3 m zu vergrössern aufgenommen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dadurch eine bessere Einpassung in das Landschaftsbild erreicht werden kann. Die als Option im Quartierplan mögliche Vergrösserung der Gebäudehöhe um max. 3 m ist auf höchstens • der Gebäudegrundfläche erlaubt.
- 4 Bei Neubauten ist für die Beurteilung des Bauvorhabens, nebst den üblichen Unterlagen, ein Modell, inkl. der bestehenden Bauten Bad Osterfingen, mindestens im Massstab 1:500 einzureichen.

Art. 43**Umgebung**

- 1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.
- 2 Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 3 Abstellflächen für Fahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Pro Bett sind 0.5 Abstellplätze vorzusehen, davon ist mindestens die Hälfte unterirdisch anzuordnen.

Art. 44**Dächer**

Es sind Flachdächer, mindestens 2/3 extensiv begrünt, vorgeschrieben. Einzelne Aufbauten für technische Einrichtungen sind gestattet.

ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN (O1 und O2)

Art. 45

Zweck, Nutzung, Gestaltung

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen O enthält jene Areale, die bereits entsprechend genutzt sind oder für öffentliche Zwecke freigehalten werden sollen. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG).

LANDWIRTSCHAFTSZONE (L)

Art. 46

Zweck

In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung und die Bestimmungen gemäss Art. 27 BauO. Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

MATERIALABBAUZONE (M)

Art. 47

Zweck

In die Materialabbauzone werden Gebiete zur Gewinnung von Bodenmaterialien zugewiesen.

Art. 48

Nutzung/Gestaltung

Materialabbau, Rekultivierung und Gestaltung müssen im Sinne des Umwelt- und Gewässerschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes erfolgen. Spätestens mit der Einreichung des Abbaugesuches hat der Gesuchsteller einen Abbau- und Wiederherstellungsplan einzureichen, der Auskunft über die vorgesehene Wiederherstellung des abgebauten Gebietes für die Folgenutzung gibt.

Art. 49

Bauten

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

FREIHALTEZONE (F)

Art. 50

Zweck, Nutzung

Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen, die zur Auflockerung der Überbauung, zur Gliederung der Ortschaft und zur Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder nötig sind. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

NATURSCHUTZZONE (NS)**Art. 51****Zweck, Nutzung**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerete Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.
- 2 Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz, dem Unterhalt oder Beobachtung der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

RESERVEBAUZONE (RE)**Art. 52****Zweck**

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

LANDSCHAFTSSCHUTZZONE (LS)**Art. 53**

- 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 Bauten und Anlagen sind untersagt, sofern sie nicht zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

GRUND- UND QUELLWASSERSCHUTZZONEN S1, S2 UND S3 (WS)**Art. 54**

- 1 Als Grund- und Quellwasserschutzzone (WS) werden Gebiete bezeichnet, auf die die Bestimmungen der Schutzzonen-Reglemente für Grund- und 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.

ÜBERLAGERUNG NATURSCHUTZ (UeNS)

Art. 55

- 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 dem Zweck der Zonenüberlagerung widersprechen, sind verboten.
- 3 Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Die landwirtschaftliche Grundnutzung ist gewährleistet. 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.

WALD (W)

Art. 56

Zweck

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

D DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

I BAULINIENPLÄNE, QUARTIERPLÄNE UND LANDUMLEGUNGEN

Art. 57

Grundsatz

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

E BAULANDERSCHLIESSUNG

I ALLGEMEINES

Art. 58

Richtplan der Gemeinde

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

Art. 59**Baureife und Erschliessungen**

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

Art. 60**Vorzeitige Erschliessung**

Gemäss Art. 29 BauG können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen nach den Vorschriften der Gemeinde auf eigene Kosten erstellen. Das Verfahren ist in der Beitragsverordnung geregelt.

II BEITRAGSPFLICHT**Art. 61****Grundsatz, Beitragsverordnung**

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

F VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN**I BAUBEWILLIGUNG****Art. 62****Allgemeines**

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

Art. 63**Bewilligungspflicht**

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.
Darunter fallen insbesondere:
 - a) neue Hoch- und Tiefbauten sowie Um- und Anbauten
 - b) der Abbruch von Bauten
 - c) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder Anlage sowie Nutzungsänderungen
 - d) die Unterteilung von Grundstücken und Grenzverlegungen sowie Ausnützungsübertragungen innerhalb der Bauzone
 - e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen bei einem Ausmass von über 1.50 m in der Höhe oder einem Volumen von mehr als 200 m³
 - f) die Errichtung von Stützmauern, Mauern und Einfriedungen ab 1.50 m freie Höhe, Jauchegruben u. dgl.
 - g) Deponien, Materialaufstapelungen wie Autoablagerungsplätze, Altmateriallager u. dgl.

- h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren und ähnliche nach aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen
 - i) Reklamen, Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten u. dgl., soweit sie nach aussen in Erscheinung treten
 - j) nachträgliche Aussenisolationen
 - k) Änderungsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Kernzone
 - l) äussere Änderungsarbeiten in der Kernzone, soweit das äussere Erscheinungsbild und der Dorfcharakter durch Verwendung neuer Materialien und Farben verändert wird
 - m) bauliche Veränderungen im Innern von geschützten Bauten im Sinne der Art. 10 und 11 BauO
- 2 Baugesuche haben den Anforderungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) zu entsprechen. Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht und die im Einzelfall einzureichenden Pläne und Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

II BAUKONTROLLEN

Art. 64

Arten

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

III VOLLZUG

Art. 65

Vollzugsinstanz

Der Gemeinderat überwacht den Vollzug dieser Bauordnung.

Art. 66

Strafbestimmungen

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

IV IN-KRAFT-TRETEN

Art. 67

Grundsatz

- 1 Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnungen vom 26.08.1988, vom Regierungsrat genehmigt am 04.07.1989 (Osterfingen) und vom 28.06.2002, vom Regierungsrat genehmigt am 15.10.2002 (Wilchingen), werden aufgehoben.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung am:2007

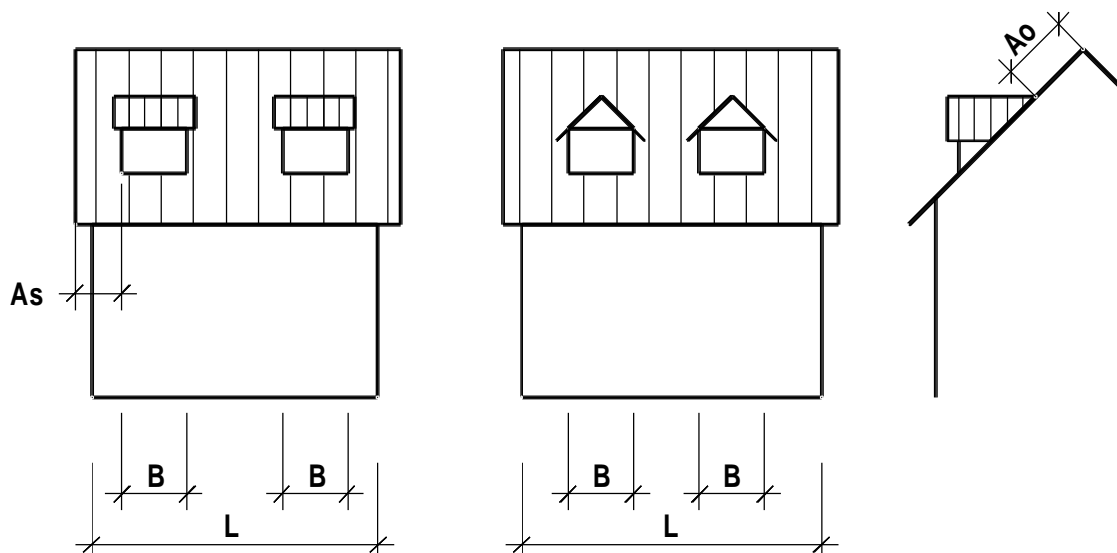
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage vom 2007 bis 2007

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom

Der Staatsschreiber:

G ANHANG**I TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN / SKIZZEN****Art. 15 Dachaufbauten****Art. 32 Belichtung von Dachgeschossen (Kernzone)**

	<i>Kernzone</i>	<i>übrige Zonen</i>
Summe B	max. $1/3 L$	max. $1/3 L$
Abstand oben (A_o)	min. 1.5 m	
Abstand seitlich (A_s)	min. 1.5 m	

Art. 18 Zäune, Mauern und Pflanzen, Art. 13 Terrainveränderungen**Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB, Stand: 2003****Art. 93**

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

Art. 93a

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

Art. 94

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

Art. 94a

- 1 Grenzvorrückungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1,5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrückungen 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 Vorrückungen 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 Grenzvorrückungen unterschritten werden.

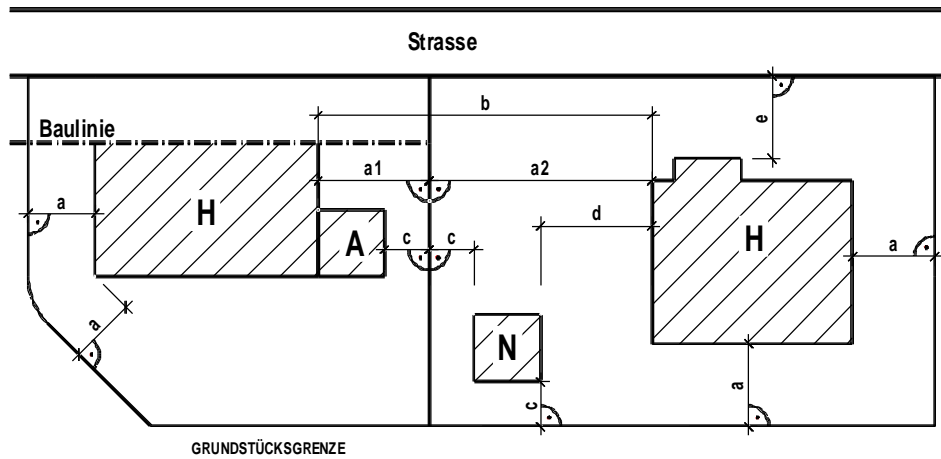
Art. 94c

- 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.

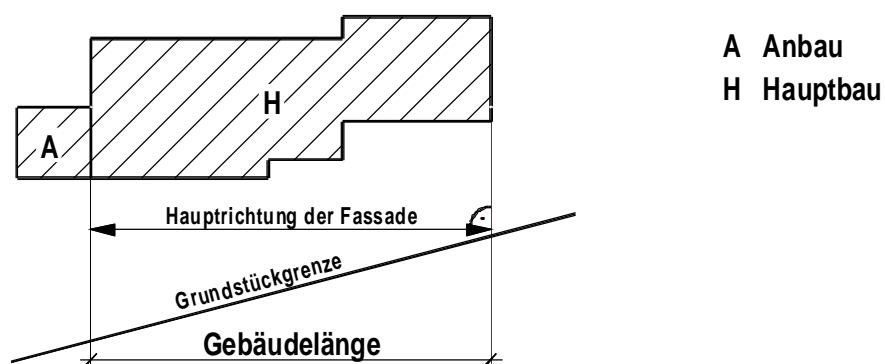
Art. 94d

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

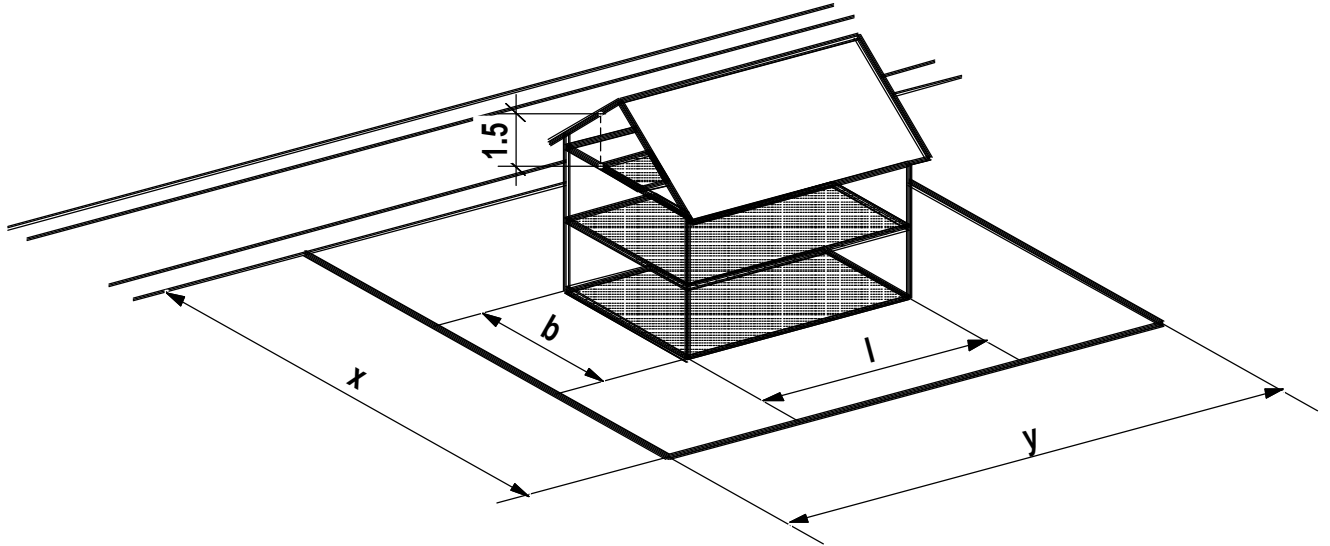
Antrag Gemeindeversammlung vom 14.09.2007

Art. 20 Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge**Grenz- und Gebäudeabstände**

Legende:	A	Anbau	(Grundrissfläche max. 40 m ²)
	H	Hauptbau	
	N	Nebenbau	(Grundrissfläche max. 40 m ²)
	a	Grenzabstand	
	b	Gebäudeabstand	= a1 + a2
	c	Grenzabstand An- und Nebenbauten	
	d	Gebäudeabstand zu Nebenbauten	
	e	Abstand zum öffentlichen Grund (BauG Art. 30)	

Gebäudelänge

A Anbau
H Hauptbau

Art. 23 Baudichte

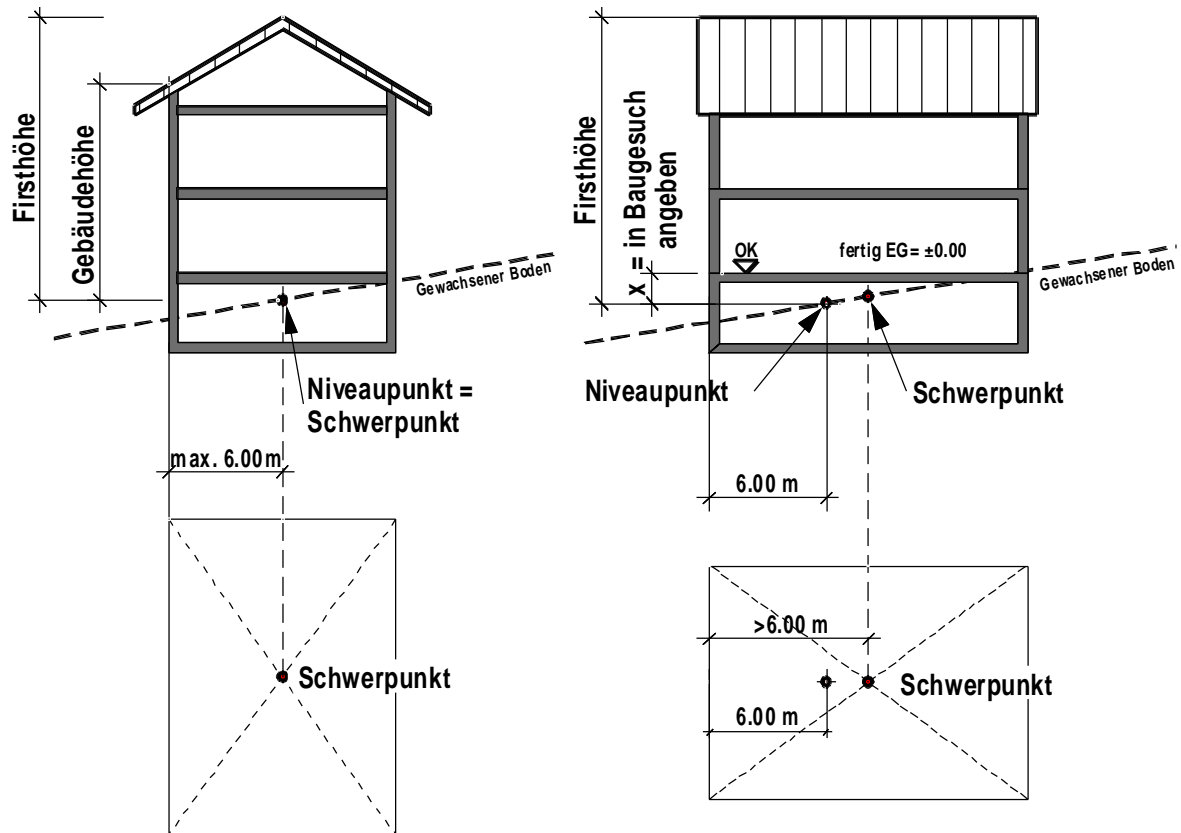
anrechenbare Bruttogeschossfläche (schraffierte Flächen,
ohne Aussenwände)

Ausnutzungsziffer AZ =

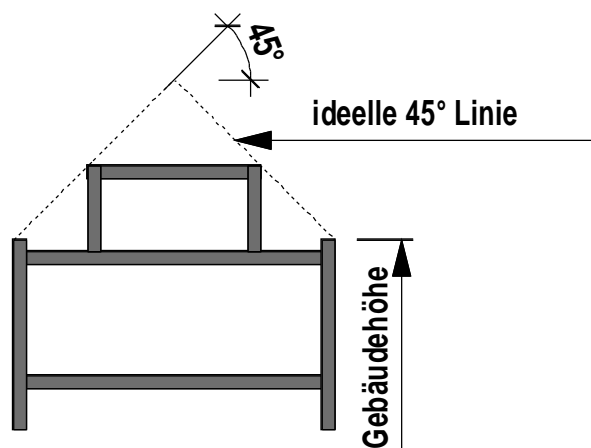
anrechenbare Landfläche ($X \times Y$)

Art. 24 Höhenvorschriften

Giebeldächer



Flachdächer



Art. 32 Belichtung von Dachgeschossen (Kernzone)
siehe Erläuterungen zu Art. 15 Dachaufbauten