

BAUORDNUNG FÜR DIE STADT SCHAFFHAUSEN

vom 10. Mai 2005 (Stand 1. Juni 2022)



BAUORDNUNG FÜR DIE STADT SCHAFFHAUSEN
vom 10. Mai 2005 (Stand 1. Juni 2022)

Inhaltsübersicht

	Artikel	Seite
A Allgemeine Bestimmungen		
I Geltungsbereich, Zuständigkeit, altrechtliche Bauten	1–4	7
II Rechtsschutz	5, 6	9
III Richtplanung	7	11
B Allgemeine Bauvorschriften		
I Gestaltungsvorschriften	8–16	13
II Anforderungen an Bauten und Anlagen	17–20	17
III Gebäudehöhe	21	19
IV Grenzabstand	22, 23	21
V Baudichte	24–26	25
VI Abstellplätze, Spiel- und Gemeinschaftsflächen	27, 28	29
C Nutzungsordnung		
I Zonenplan	29–31	31
II Zonenvorschriften	31–61	33
D Überbauungsordnung		
I Baulinien	62	55
II Quartierplan	63–65	55
E Baulanderschliessung		
I Allgemeines	66, 67	59
II Beitragspflicht	68	59
F Verschiedene Bestimmungen		
I Baubewilligung	69–73	61
II Baukontrollen	74	67
III Schlussbestimmungen	75–77	67
Anhang		
Anhang 1–10: Erläuterungsskizzen zu Bauvorschriften		72
Anhang 11: Verzeichnis der Merkblätter für die Bauplanung		83
Anhang 12: Übersicht Zonenvorschriften ohne/mit Quartierplan		84
Anhang 13: Stichwortverzeichnis		88
Anhang 14: Sonderzone Ebnet West		92

Erläuterungen

Die Erläuterungen dienen der besseren Lesbarkeit und sind nicht rechtsverbindlich.

Mit der vorliegenden Bauordnung soll die städtische Entwicklung mit der übergeordneten Gesetzgebung in Einklang gebracht werden.

Die Bauordnung regelt nur soviel, als für eine qualitativ gute bauliche Entwicklung notwendig ist. Dies setzt jedoch eine erhöhte Eigenverantwortung aller am Bauen Beteiligten voraus.

Die Bauordnung berücksichtigt sowohl die öffentlichen Anliegen als auch jene der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und trägt damit zum Interessenausgleich zwischen den Beteiligten bei.

Die Bauordnung stützt sich auf übergeordnete Leitlinien und Planungsgrundsätze von Bund und Kanton ab; genereller Rahmen bildet die nachhaltige Entwicklung im Sinne der Agenda 21.

Bauordnung für die Stadt Schaffhausen

vom 10. Mai 2005

Die Stadt Schaffhausen, gestützt auf Art. 6 des kantonalen Baugesetzes vom 1. Dezember 1997 sowie in Ausführung der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung, erlässt die vorliegende Bauordnung.

Ihre Ziele im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind:

- *eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens*
- *eine geordnete Besiedlung*
- *eine ausgewogene Entwicklung der Stadt*
- *die Respektierung des Orts- und Landschaftsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen*
- *die rationelle Erschliessung des Baulandes*
- *die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit der Bevölkerung*
- *der quantitative und qualitative Bodenschutz unter Beachtung der ökologischen Grundsätze*
- *eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen*
- *die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum*

A Allgemeine Bestimmungen

I Geltungsbereich, Zuständigkeit, altrechtliche Bauten

Art. 1

- 1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Stadt Schaffhausen.
- 2 Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, Zweckänderungen, Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.
- 3 Die Stadt Schaffhausen erlässt im Rahmen der Bauordnung folgende Bau- und Nutzungsvorschriften:
 - a) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen,
 - b) den Zonenplan,
 - c) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes,
 - d) übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes.
- 4 Richt- und Rahmenpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.

Geltungsbereich,
Planungsinstrumente

Art. 2

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Stadt Schaffhausen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

Rechtsquellen

Art. 3

- 1 Die Zuständigkeit bei Erlass und Änderung der Planungsinstrumente sowie die entsprechenden Verfahren richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes.
- 2 Der Vollzug der Bauordnung obliegt dem Stadtrat, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind.
- 3 Die Zuständigkeit für Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung liegt beim Grossen Stadtrat, vorbehalten bleiben das fakultative Referendum sowie die Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung.
- 4 Der Stadtrat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften.

Zuständigkeit
und Vollzug

Art. 1 Abs. 3: In der Bauordnung sind namentlich folgende Verordnungen vorgesehen:

- Antennen-Verordnung (Art. 15 BauO)
- Parkplatz-Verordnung (Art. 27 BauO)
- BLN-Verordnungen (Art. 60 BauO)
- Beitrags-Verordnung (Art. 68 BauO)

Art. 1 Abs. 4: Siehe Art. 7 BauO

Art. 3 Abs. 1:

- Bauordnung und Zonenplan werden vom Grossen Stadtrat erlassen; sie bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.
- Baulinien- und Quartierpläne werden vom Stadtrat erlassen und bedürfen gemäss Art. 14 und 18 Baugesetz der Genehmigung des Baudepartementes.

Art. 3 Abs. 5: Das Verfahren richtet sich nach Art. 11 Baugesetz.

Art. 3 Abs. 7: Als kleinere Zonenplanänderungen gelten insbesondere Anpassungen der Zonen an geänderte Parzellengrenzen.

Art. 4 Abs. 1: Nach Art. 48 und 49 Baugesetz dürfen bestehende Bauten, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, in klar abgegrenztem Rahmen auch erneuert, erweitert oder teilweise geändert werden.

Art. 4 Abs. 2: Siehe Art. 34 Baugesetz und §§ 19 und 20 der Verordnung zum Baugesetz. Einzelne Dachflächenfenster, Ochsenaugen und schmale, zwischen zwei Sparren gelegene Lukarnen dienen in der Regel ausschliesslich der Belichtung und gelten nicht als Volumenvergrösserung.

- 5 Die Zuständigkeit für Änderungen und Ergänzungen des Zonenplans liegt beim Grosse Stadtrat. Vorbehalten bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung.
- 6 Gesamtrevisionen von Bauordnung und Zonenplan bedürfen der Genehmigung durch die Einwohnergemeinde.
- 7 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Stadtrat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.

Art. 4

- 1 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung widersprechen, sind im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen in ihrem Bestand garantiert. Bauten nach altem Recht
- 2 Nach diesen Bestimmungen dürfen Dach- und Untergeschosse in vor dem 1.1.1999 erstellten Bauten innerhalb des bestehenden Volumens für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden. Ausschliesslich der Belichtung dienende Dachaufbauten gelten nicht als Volumenvergrösserung.

II Rechtsschutz

Art. 5

- 1 Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat erteilt darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte. Auskunft
- 2 Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

Art. 6

- 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. Rechtsmittel
- 2 Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen können Betroffene innert 20 Tagen schriftlich und begründet Einsprache an den Stadtrat richten.

Art. 7 Abs. 1: *Richtpläne (RP) sind wichtige Führungsinstrumente des Stadtrates. Richtplaninhalte, die auf Vorschriften der Bauordnung direkten Bezug nehmen, sind in den Richtplänen «Stadtentwicklung» und «Schutzgebiete A» und «B» zusammengefasst. Entsprechende Merkblätter können bei der Baupolizei bezogen werden (siehe Anhang 11).*

Daneben sind folgende Richtpläne vorhanden bzw. vorgesehen:

- *RP über die «technische, finanzielle und zeitliche Durchführung der Erschliessung» nach Art. 28 Baugesetz (Erschliessungsrichtplan)*
- *Energie-RP*
- *RP «öffentliche Bauten und Anlagen»*
- *RP «Landschaft»*

Art. 7 Abs. 2: *In die Kategorie der Rahmenpläne fallen beispielsweise die Rahmenpläne «Altstadt» (im Sinne des Nutzungsrichtplans für die Altstadt) und «Kiefer-Landhaus».*

Art. 7 Abs. 3: *Richtplan- und rahmenplankonforme Projekte gelten als raumverträglich. Für diese muss im ordentlichen Bewilligungsverfahren keine raumplanerische Interessenabwägung mehr vorgenommen werden. Durch die vorgezogene Koordination der Interessen kann das verwaltungsinterne Bewilligungsverfahren vereinfacht und dadurch beschleunigt werden (sog. Rahmenbewilligung).*

Die Richtpläne und Rahmenpläne können beim Planungsbüro eingesehen werden.

- 3 Gegen Entscheide des Stadtrates können Betroffene nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen beim Regierungsrat innert 20 Tagen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

III Richtplanung

Art. 7

- 1 Als Grundlage für die Erschliessung der Baugebiete, für ihre Überbauung oder Erhaltung, ihre Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen sowie für die räumliche und landschaftliche Entwicklung und Gestaltung des gesamten Stadtgebietes erstellt der Stadtrat nach Bedarf Richtpläne.

Richtpläne und Rahmenpläne, Zweck und Inhalt

Sie bilden die verwaltungsinterne Grundlage für die Entscheide im Bau- und Planungsbereich, für welche die Bauordnung mit ihren Verordnungen keine direkten Hinweise gibt.

Die Öffentlichkeit ist in geeigneter Weise in die Richtplanung einzubeziehen.

- 2 Als Grundlage für die Überbauung, Nutzung und Gestaltung von städtebaulich bedeutenden Teilgebieten erlässt der Stadtrat nach Bedarf sowie in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Rahmenpläne.

- 3 Die Richtpläne und Rahmenpläne werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Stadt und Kanton abgestimmt. Sie sind für die erlassende Behörde verbindlich, sie haben jedoch keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

Bauten und Anlagen, die den Richtplänen oder Rahmenplänen entsprechen, gelten als raumverträglich. Solche Baugesuche werden im verwaltungsinternen Verfahren nutzungs- und lagebezogen als bewilligungsfähige Vorhaben eingestuft. Vorbehalten bleibt die Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen und die allfällige Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

B Allgemeine Bauvorschriften

I Gestaltungsvorschriften

Art. 8

- 1 Bauten, Anlagen und deren Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Grundsatz
- 2 Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; das gleiche gilt bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Art. 9

- 1 Der Stadtrat setzt eine Stadtbildkommission ein. Stadtbildkommission
- 2 Diese unterstützt den Stadtrat im Rahmen von Planungen und des Baubewilligungsverfahrens städtebaulich wichtiger öffentlicher und privater Bauvorhaben mitsamt deren Umgebungs- und Platzgestaltung.

Art. 10

- 1 In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es ist alles vorzunehmen, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen, wobei zusätzliche Vorschriften gemäss Art. 7 Baugesetz erlassen werden können: Erhöhte Anforderungen
 - a) in der Altstadt- und Dorfkernzone,
 - b) im Sichtbereich von künstlerisch, städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, in Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles,
 - c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beherrschen,
 - d) in der Nähe von markanten Landschaftsstellen oder Naturschutzobjekten sowie in den empfindlichen Gebieten,
 - e) in den BLN-Gebieten,
 - f) entlang von Waldrändern.
- 2 Wo die besonderen Vorschriften der einzelnen Zonen eine zweckmässige Einpassung von Neu- und Ersatzbauten in den Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles erschweren oder gar unmöglichen, kann der Stadtrat im Sinne von Ausnahmegewilligungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen. Diese

Art. 8 Abs. 1: Die Gesamtwirkung wird in erster Linie geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, in zweiter Linie durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Die Formulierung entspricht Art. 35 Abs. 1 Baugesetz.

Art. 8 Abs. 2: Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Auskunft über die Terrain- und Oberflächengestaltung und die wichtigsten Elemente der Bepflanzung. Er zeigt auf, welche Bäume gefällt und wie und wo sie ersetzt werden. Merkblätter geben darüber Auskunft, wie die Umgebungsqualität weiter gefördert werden kann (erhöhte Grünflächenanteile, unversiegelte Böden usw.), vgl. Anhang 11. Die Merkblätter können bei der Baupolizei bezogen werden.

Art. 9: Die Stadtbildkommission berät als Fachgremium den Stadtrat und die Baubehörde auf dem Gebiet des Städtebaus, der Architektur und des Ortsbild- und Denkmalschutzes mit dem Ziel, die architektonische und gestalterische Qualität zugunsten des Stadtbildes zu erhalten, zu fördern und zu entwickeln.

Art. 10: Über die zweckmässige Anwendung von Art. 10 BauO gibt das «Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten» Auskunft. Die empfindlichen Gebiete, die Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles sind im Richtplan «Schutzgebiete A» dargestellt (vgl. Merkblatt). Die BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) sind im Zonenplan dargestellt. Vergleiche auch die Gestaltungsgrundsätze in Art. 8 BauO und Art. 35 ff. Baugesetz.

Art. 10 Abs. 2: Unter die qualifizierten Erleichterungsmöglichkeiten fällt beispielsweise die Lockerung der Vorschriften betreffend

- Gebäudehöhe bzw. Geschosszahl (ortsübliche höhere Sockelgeschosse, Kniestöcke oder Dachaufbauten sowie grössere Dachneigungen)
- Grenzabstand.

Art. 11 Abs. 1: Das Stadtbild wird vor allem durch den grossen Baumbestand geprägt; diese einzigartige Qualität soll beibehalten werden. Schützenswerte Einzelbäume und Obstgärten sind in Inventaren festgehalten (vgl. Merkblätter der Stadtgärtnerei). Neben dem Schutz einzelner Bäume ist vor allem die Erhaltung des Gesamtbestandes anzustreben. Gestützt auf Art. 35 Abs. 4 Baugesetz kann an Baubewilligungen die Auflage geknüpft werden, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden müssen.

Art. 11 Abs. 2: Angestrebt wird ein Ersatz mit gleichartigen Bäumen. Entsprechende Auskünfte erteilt die Stadtgärtnerei. Die empfindlichen Gebiete sind im Richtplan «Schutzgebiete A» dargestellt (vgl. Merkblatt).

Art. 12: Als Dachbegrünungen eignen sich Intensiv- wie Extensivbegrünungen; Merkblätter geben über konstruktive Lösungsmöglichkeiten Auskunft.

Art. 13: Terrainveränderungen sind gemäss Art. 72 Abs. 2 lit. g) BauO bewilligungspflichtig, sofern sie höher als 1.00 m sind oder mehr als 200 m³ Volumen umfassen.

Art. 14: Die Einrichtung von Ablagerungsplätzen ist gemäss Art. 54 Abs. 2 lit. e) Baugesetz bewilligungspflichtig.

Art. 15: Als Gebiete mit erhöhten Anforderungen gelten

- die Altstadt- und Dorfkernzone
- die Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles nach Art. 10 BauO.

Schutzobjekte sind schutzwürdige Kultur- und Naturobjekte. Errichtung und Bestand von Antennen werden durch eine Verordnung des Grossen Stadtrates geregelt.

dürfen nicht weiter gehen, als sie zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind, und müssen entsprechend begründet werden.

- 3 Der Stadtrat entscheidet unter Berücksichtigung der Richtpläne und Richtlinien, aus denen die Ziele des Quartierschutzes und der erwünschte Siedlungscharakter ersichtlich sind, sowie in Kenntnis der Empfehlungen der Stadtbildkommission.

Art. 11

- 1 Der Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Erhaltung des Baumbestandes
- 2 In den empfindlichen Gebieten sind abgehende Bäume in der Regel zu ersetzen. Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn enge Platzverhältnisse oder fachliche Gründe dagegen sprechen.

Art. 12

Nicht genutzte neue und umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt. Dachbegrünung

Art. 13

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind harmonisch ins Gelände einzufügen. Terrainveränderungen

Art. 14

Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören. Lässt sich eine Beeinträchtigung nicht durch Abschränkungen und dergleichen verhindern, sind sie zu untersagen. Lager- und Ablagerungsplätze

Art. 15

In Gebieten mit erhöhten Anforderungen und bei Schutzobjekten können mit der Bewilligung von Aussenantennen Auflagen bezüglich Standort, Anordnung und Abmessung verbunden werden. Aussenantennen

Art. 16 Abs. 1–2: Das Verfahren zur Inventarisierung und den Erlass der Schutzmassnahmen richtet sich nach dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen.

Art. 16 Abs. 3: Bei geschützten Objekten sind Materialwahl und Farbgebung von grosser Bedeutung, weshalb auch die Unterhaltsarbeiten der Bewilligungspflicht unterstellt werden.

Art. 16 Abs. 6: Die für die Beitragszahlungen erforderlichen Mittel werden im Rahmen des Budgets bereitgestellt. Der Stadtrat regelt die Verwendung der Mittel in einem Reglement.

Art. 17: Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für Lagerplätze und dergleichen. Nach Art. 39 Baugesetz haben Bauten auch den Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene, der Unfallverhütung sowie des Brandschutzes zu genügen. Ist dies nicht gewährleistet, können Unterhaltsmassnahmen angeordnet werden.

Art. 18 Abs. 2: Lärmvorbelastete Gebiete liegen insbesondere entlang der Mühlenstrasse, Steigstrasse, Bachstrasse und Fulachstrasse sowie im Schiessareal Birch.

Art. 16

- 1 Der Stadtrat führt Inventare über landschaftlich, ökologisch, denkmalpflegerisch, künstlerisch oder geschichtlich schützenswerte Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile, Park- und Grünanlagen sowie Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- und Landschaftsbild besonders charakteristisch sind.
- 2 Der Stadtrat stellt die wertvollen Objekte gemäss Inventar unter Schutz. Vor dem Erlass von Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer anzuhören.
- 3 Mit der Schutzverfügung werden neben baulichen Massnahmen auch alle die Schutzziele tangierenden Unterhaltsarbeiten am geschützten Objekt bewilligungspflichtig. Der Stadtrat erlässt die Vorschriften, die notwendig sind, um das geschützte Objekt zu erhalten.
- 4 Von den Objekten, die der Stadtrat unter Schutz gestellt hat, ist ein Verzeichnis mit Fotos, historischen Daten sowie den Schutzzielen anzulegen.
- 5 Die Verfügungen des Stadtrates sind im Grundbuch anzumerken.
- 6 Der Stadtrat kann im Rahmen der verfügbaren Mittel für Erhaltungs- und vertraglich geregelte Pflegemassnahmen Beiträge leisten.

Besondere Schutzmassnahmen

II Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 17

Alle Bauwerke, Anlagen und ihre Umgebung sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

Bauliche Sicherheit, Schutz der Gesundheit

Art. 18

- 1 Gestützt auf die Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Zonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in Art. 29 BauO.
- 2 In den mit Lärm vorbelasteten Gebieten innerhalb der Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Diese Gebiete sind im Zonenplan dargestellt.

Lärmschutz

Art. 19: Die Reduktion des Energieverbrauchs und die umweltschonende Energieversorgung und -nutzung sind von wesentlichem öffentlichen Interesse. Siehe auch Art. 18 Abs. 3 und Art. 42 ff. Baugesetz.

Art. 19 Abs. 2: Die vorbelasteten Gebiete sind im «Massnahmenplan Lufthygiene» des Kantons Schaffhausen definiert, sie liegen im Bereich der stark belasteten Hauptstrassen. In diesen Gebieten kann die Einhaltung des Minergiestandards verlangt werden.

Art. 20: Die Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen basieren auf dem eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz BehiG (SR 151.3) und Art. 38 des kantonalen Baugesetzes.

Angestrebt wird ein möglichst hindernisfreier Wohnungsbau, in welchem bei Bedarf und ohne grossen baulichen Aufwand sowie ohne zusätzliche Baubewilligung Anpassungen an die Bedürfnisse von Behinderten und gebrechlichen Personen vorgenommen werden können. Die Norm SN 521 500 «behindertengerechtes Bauen» der Centralstelle für Baurationalisierung (CRB) dient als Richtlinie (vgl. Merkblatt).

Art. 20 Abs. 3: Der Stadtrat erlässt zur Konkretisierung von Abs. 3 eine Richtlinie.

Art. 20 Abs. 4: Gemäss Art. 12 Behindertengleichstellungsgesetz BehiG liegt ein Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand dann vor, wenn der Aufwand für die Anpassung 5% des Gebäudeversicherungswertes beziehungsweise des Neuwertes der Anlage oder 20% der Erneuerungskosten übersteigt. Die Nachweispflicht liegt grundsätzlich beim Gesuchsteller.

Art. 21 Abs. 1: In den Wohnzonen werden Siedlungsbild und Siedlungscharakter massgeblich durch die Geschoszahl bestimmt. Die Gebäudehöhe wird deshalb über die Anzahl Vollgeschosse verbindlich festgelegt.

Art. 21 Abs. 1 lit. a): Massgebend ist die Höhe des Fussbodens des Erdgeschosses (vgl. Anhang 1).

Art. 19

- 1 Die Energieversorgung soll den im Energierichtplan gebietsweise festgelegten Prioritäten entsprechen. Energie und Lufthygiene
- 2 In lufthygienisch vorbelasteten Gebieten stellt der Stadtrat höhere Anforderungen an die Energieversorgung und die Wärmedämmung.
- 3 Auf die wirtschaftliche Tragbarkeit ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 20

- 1 Die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die privaten mit grossem Besucherkreis sind derart zu gestalten, dass sie auch von Behinderten und gebrechlichen Personen benützt werden können. Behindertengerechtes Bauen
- 2 Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohngebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten sowie von Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen ist der Zugang zu den Wohnungen und zum Gebäude behindertengerecht zu gestalten.
- 3 Gestützt auf Art. 38 Abs. 3 Baugesetz kann der Stadtrat beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Wohngebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für Behinderte und gebrechliche Personen eignen.
- 4 Die Pflicht zur behindertengerechten Ausgestaltung reduziert sich in dem Umfang, als der für Behinderte zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand steht oder wichtige Anliegen des Natur- und Heimatschutzes entgegenstehen.

III Gebäudehöhe

Art. 21

- 1 In den Wohnzonen wird die Gebäudehöhe nach Anzahl der Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe festgelegt. Massgebend ist die Geschoszahl auf der Talseite der Bauten. Gebäudehöhe, Geschoszahl
- a) Untergeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn sie das gewachsene oder abgegrabene Terrain im ebenen Gelände um mehr als 80 cm bzw. im geneigten Gelände um mehr als 140 cm überragen. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6.00 m (vgl. Anhang 1).

Art. 21 Abs. 1 lit. b):

- Die Giebelfassade wird gemessen zwischen Oberkant Dachboden und Oberkant Dach
- Der Kniestock wird gemessen zwischen Oberkant Dachboden und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade (vgl. Anhang 3)
- Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, (Schlepp-) Gauben, Kreuz- und Quergiebel.

Art. 21 Abs. 1 lit. c): Die Grenzabstände richten sich nach Art. 23 Abs. 5 BauO.

Art. 21 Abs. 2: In den Industrie- und Gewerbebezonen ist die Bestimmung der Gebäudehöhe über die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche an die Geschosshöhen unzweckmässig.

Über der zulässigen Gebäudehöhe sind ausser technisch bedingten Aufbauten keine nutzbaren Räume zugelassen. Die Bemessung der Fassadenhöhe richtet sich nach Art. 22 Abs. 2 BauO.

Art. 22: Das Anbau- bzw. Grenzbaurecht ist aufgrund von Art. 33 Abs. 2 Baugesetz gewährleistet. Nach Art. 33 Abs. 4 Baugesetz können bei geschlossener oder verdichteter Bauweise und bei zusammengebauten Häusern kleinere Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sowie an der Fassade angebrachte Bauteile wie Balkone, überdachte Hauszugänge und dergleichen in einem Abstand von weniger als 2.50 m von der Grenze erstellt werden, wenn sie für das Nachbargrundstück keine nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben.

Art. 22 Abs. 1: Der Grenzabstand wird durch die Nutzungsordnung zonenweise festgelegt.

Art. 22 Abs. 2: Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist.

Bei Giebelfassaden wird die Fassadenhöhe in den Gebäudeecken gemessen; bei asymmetrischen und Pultdächern sowie im geneigten Terrain ist die massgebende Fassadenhöhe auszumitteln. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis Oberkant Dachrandabschluss bzw. Brüstungsmauer gemessen (vgl. Anhang 5).

Art. 22 Abs. 3: In der Fassadenflucht liegende seitliche (offene und geschlossene) Balkone werden an der Fassadenlänge angerechnet; rückspringende Balkone werden nach Art. 23 Abs. 2 BauO behandelt (vgl. Anhang 6).

Art. 22 Abs. 4: Der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50 m wird ab äusserstem Bauteil gemessen.

- b) Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn
- die Firsthöhe oder die Fläche der Giebelfassade grösser ist als bei einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einem Kniestock von 60 cm,
 - Dachaufbauten breiter sind als 1/3 der entsprechenden Fassade (vgl. Anhang 2 und 3).
- c) Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) gelten als Vollgeschoss, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50% der Vollgeschosse beträgt.
- 2 In der Gewerbezone und der Industriezone mit Dienstleistungen wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt. Die Gebäudehöhe entspricht der grössten Fassadenhöhe. Darüber sind nur technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen zugelassen (vgl. Anhang 5).

IV Grenzabstand**Art. 22**

- 1 Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes. Grenzabstand,
1. Allgemeines
- 2 Der Grenzabstand besteht aus Grundabstand und Höhenzuschlag. Der Höhenzuschlag richtet sich nach der zugehörigen Fassadenhöhe, gemessen zwischen gemitteltem gewachsenem Terrain und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade (vgl. Anhang 5).
- 3 In den Wohnzonen erhöht sich der Grenzabstand um den Mehrlängenzuschlag. Die dafür massgebende Mehrlänge entspricht der Fassadenlänge abzüglich 12.00 m (vgl. Anhang 4).
- 4 Für eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Gerätehäuschen, Gartenhallen und dergleichen, deren Grundfläche kleiner als 40 m² ist und die keine anrechenbaren Bruttogeschossflächen enthalten, kann der Grenzabstand auf 2.50 m reduziert werden; massgebend ist der äusserste Bauteil. Mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde und der Nachbarin resp. des Nachbarn kann dieser Abstand reduziert werden.

Art. 23 Abs. 2: Gebäudeteile, die hinter einem Winkel von 45° zur vordersten Fassadenflucht stehen, bleiben für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages ohne Bedeutung. Offene und geschlossene Balkone werden bezüglich Grenzabstandsvorschriften gleich behandelt (vgl. Anhang 6).

Art. 23 Abs. 5: Gebäudeteile im Sinne von Abs. 5 umfassen sämtliche Gebäude-trakte mit gleicher Geschosszahl und die auf gleicher Ebene liegenden Geschosse höherer Trakte.

Art. 23 Abs. 6: Massgebend ist die gemittelte Fassadenhöhe pro Terrasse.

Art. 23 Abs. 7: Die Definition für das Vollgeschoss richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 21 Abs. 1 BauO, diejenige für die Fassadenhöhe nach Art. 22 Abs. 2 BauO.

- 5 Für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um höchstens 50 cm überragen, gilt der baugesetzliche Mindestgrenzabstand. Dieser kann mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden.
- 6 Bei Einhaltung der Summe dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt werden.

Art. 23

- 1 Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain wie Dachvorsprünge, Vorbauten, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.20 m ab äusserster Fassadenflucht gemessen zulässig. Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten, wie Erker, Windfänge und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge einnehmen. Grenzabstand,
2. Sonderfälle
- 2 Bei zurückversetzten Fassaden kann die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Fassadenlänge reduziert werden. Die Reduktion entspricht dem kleineren Mass von Fassadenrücksprung und Länge der rückversetzten Fassade. Die gleiche Regelung gilt bei Balkonen und bei abgewinkelten Fassaden (vgl. Anhang 6).
- 3 Bei über Eck gestellten, rechtwinkligen Bauten entfällt der Mehrlängenzuschlag, sofern die Fassade in einem Winkel von mindestens 30° zur Grenze steht (vgl. Anhang 7).
- 4 Bei gestaffelten bzw. gezahnten Fassaden reduziert sich der Grenzabstand um 30% der Rückversetzung, jedoch höchstens um 1 m, sofern die in der Flucht des vorgeschriebenen Grenzabstandes liegende Fassade gesamthaft nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamtlänge beträgt (vgl. Anhang 8).
- 5 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird der Grenzabstand für jedes Gebäudeteil einzeln berechnet (vgl. Anhang 9).
- 6 Bei Terrassenhäusern entfällt der seitliche Mehrlängenzuschlag, sofern die Fassadenhöhe an keiner Stelle grösser ist als 6.00 m (vgl. Anhang 10).
- 7 Gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, werden die massgebenden Fassadenhöhen um 2.40 m erhöht.

Art. 24 Abs. 1–3: Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) stützt sich ab auf Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 Baugesetz. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer bleiben die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt.

Art. 24 Abs. 2 lit. a): Kellerräume, die den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen, sind

- nicht ausreichend belichtet (Fensterfläche unter 10% der Bodenfläche)
- nicht ausreichend belüftet
- nicht ausreichend hoch (in der Regel unter 2.20 m).

Art. 24 Abs. 2 lit. d): Gemeint sind Lagerräume ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr, die nicht für Arbeitsplätze bestimmt sind.

Art. 24 Abs. 2 lit. g): Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge etc. stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Angestellten sowie den Besucherinnen und Besuchern der dazugehörigen Liegenschaften zur Verfügung.

V Baudichte

Art. 24

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche. Ausnützungsziffer
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände. Nicht angerechnet werden:
 - a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
 - b) Flächen unter Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m,
 - c) unbelichtete Abstellräume bis max. 5 m² innerhalb der Wohnungen,
 - d) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
 - e) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
 - f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
 - g) 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,
 - k) Wintergärten bis zu einer Bruttofläche von 12 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.
- 3 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. 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 Waldgesetzes sowie
 - c) offene Gewässer.
- 4 Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Parkplatzverordnung, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m² vergrössert werden.

Art. 24 Abs. 5: Ausnützungsübertragung: Nicht konsumierte bzw. nicht konsumierbare Ausnützung kann ganz oder teilweise an benachbarte Grundstücke übertragen werden. Die Grundstücke müssen nicht unmittelbar aneinandergrenzen, eine Übertragung über ein oder mehrere Drittgrundstücke ist im Rahmen der Bestimmungen möglich (vgl. auch Obergerichtsentscheid Nr. 60/2005/61 vom 25.8.2006).

Art. 25 Abs. 1–4: Die Baumassenziffer (BMZ) eignet sich zur Dichteregelung für Industriezonen, weil sie unter Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit hohe Flexibilität bezüglich Geschoss- und Gebäudehöhen aufgrund der unterschiedlichen Raumbedürfnisse bietet. Das gewachsene Terrain ist in den Erläuterungen zu Art. 22 Abs. 2 BauO definiert. Die Definition der Baumassenziffer entspricht der SIA-Norm 421 «Raumplanung – Nutzungsziffern», Ausgabe 2004.

Art. 25 Abs. 5: Nicht konsumierte bzw. nicht konsumierbare Baumasse kann ganz oder teilweise an benachbarte Grundstücke übertragen werden. Die Grundstücke müssen nicht unmittelbar aneinandergrenzen, eine Übertragung über ein oder mehrere Drittgrundstücke ist im Rahmen der Bestimmungen möglich (vgl. auch Obergerichtsentscheid Nr. 60/2005/61 vom 25.8.2006).

Art. 26 Abs. 1: Mindest-Wohn- und Dienstleistungsanteile finden insbesondere Anwendung für die Altstadtzone, die Ergänzungszone für die Altstadt und die Dorf-kernzone. Die Richt- und Rahmenpläne für diese Zonen dienen der Bewilligungs-behörde als Entscheidungsgrundlage.

- 5 Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht. Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Zone liegen, höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnützungsübertragung zu keiner städtebaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.³⁾

Art. 25

- 1 Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche. Baumassenziffer
- 2 Als oberirdisches Bauvolumen gilt das über dem gewachsenen Terrain liegende Volumen eines Baukörpers in seinen Aussenmassen, abzüglich offener (nicht allseitig geschlossener) Gebäudeteile.
- 3 Die anrechenbare Landfläche wird gleich berechnet wie für die Ausnützungsziffer.
- 4 Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Parkplatzverordnung, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 2.00 m² vergrössert werden.
- 5 Die zulässige Baumassenziffer darf überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht. Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Zone liegen, höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnützungsübertragung zu keiner städtebaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.³⁾

Art. 26

- 1 Um erwünschte Nutzungsdurchmischungen zu sichern oder zu fördern, können mittels Quartierplänen Mindest- bzw. Höchstanteile für einzelne Nutzungsarten festgelegt werden. Nutzungsanteile

Art. 27 Abs. 2: Ziel ist, die schutzwürdigen Vorgärten mitsamt ihren Umfassungsmauern soweit zu erhalten, dass der bestehende Siedlungscharakter nicht beeinträchtigt wird. Die Rechtsgrundlage bietet Art. 36 Baugesetz. Die Quartierschutzgebiete und schutzwürdigen Ensembles sind im Richtplan «Schutzgebiete A» dargestellt (vgl. Merkblatt).

Art. 28 Abs. 1: Bei Erweiterungen sind zumindest für die zusätzlichen Bruttogeschossflächen Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu schaffen bzw. bestehende Anlagen zu ergänzen.

Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen können je nach Bedürfnis der (heutigen oder künftigen) Bewohnerstruktur folgende Flächen umfassen: Kleinkinderspielplätze, Spielplätze, Spielwiesen, Schlittelbahnen, gemeinschaftlich nutzbare Sitz- und Ruheplätze, Pflanzgärten, befestigte Wege und Vorplätze, soweit sie nicht als Parkplätze dienen. Weitere Hinweise gibt das entsprechende Merkblatt der Stadtgärtnerei (siehe Anhang 11). Siehe auch Art. 37 Baugesetz.

Art. 28 Abs. 2: Der Bedarf richtet sich nach den bestehenden Einrichtungen sowie nach dem Spielplatzkonzept des Stadtrates.

- 2 In der Altstadtzone, der Ergänzungszone für die Altstadt sowie in der Dorfkernzone können solche Nutzungsanteile auch mit der Baubewilligung festgelegt werden.

VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Art. 27

- 1 Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Einstellräume für Velos und Motorfahräder bereitzustellen. Abstellplätze, Parkplatzverordnung
- 2 In den Quartierschutzgebieten sowie bei schutzwürdigen Ensembles kann zum Schutz des Orts- und Strassenbildes die Zahl der offenen Abstellplätze sowie der oberirdischen Garagen mit der Baubewilligung oder mit Quartierplänen beschränkt werden.
- 3 Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann der Bauherrschaft die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat sie der Stadt eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.
- 4 Das Nähere wird durch die Parkplatzverordnung des Grossen Stadtrates geregelt.

Art. 28

- 1 Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen. Diese haben mindestens 15% der gesamten Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Gestaltung und Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf. Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- 2 Im Rahmen von Quartierplänen sind nach Bedarf auch grössere Spiel- und Gemeinschaftsflächen auszuscheiden und sicherzustellen.
- 3 Wo das Anlegen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz zu schaffen durch Einkauf in öffentliche oder Beteiligung an privaten Anlagen.

Art. 29 Abs. 1:

ES* = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 18 BauO.

Die Gebietseinteilung entspricht den Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes bzw. des kantonalen Baugesetzes.

C Nutzungsordnung**I Zonenplan****Art. 29**

		ES*	siehe	Zonen, Zonen- überlagerungen
1 Das Stadtgebiet wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:				
a) Baugebiet				
A	Altstadtzone I	III	Art. 31–32	
D	Dorfkernzone	III	Art. 33–34	
E	Ergänzungszone für die Altstadt	III	Art. 35–36	
W2, W3, W4	Wohnzonen	II	Art. 37–38	
GW	Gewerbe- und Wohnzone	III	Art. 39–40	
G	Gewerbezone	III	Art. 41–42	
ID	Industriezone mit Dienstleistungen	III	Art. 43–44	
SvM	Sonderzone vorderes Mühltal	III	Art. 44a–b ¹⁾	
SEW	Sonderzone Ebnet West	III	Art. 44c–d ⁶⁾	
I	Industriezone	IV	Art. 45–46	
ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (Spital und Pflegeheim) ⁵⁾ (Werkhöfe) ⁴⁾	II III	Art. 47	
b) Nichtbaugebiet				
R	Reservezone	III	Art. 48	
L	Landwirtschaftszone	III	Art. 49	
c) Schutzzonen				
NS	Naturschutzzone	II	Art. 50	
GEW	Gewässer		Art. 51	
d) weitere Flächen				
WF	Waldfriedhofzone	I	Art. 52	
MA, MB	Materialabbauzone, Materialbewirtschaftungszone	IV	Art. 53 ²⁾	
F	Freihaltezone	II	Art. 54	
Ü	Verkehrs- und übrige Flächen		Art. 55	
FG	Familiengartenzone	III	Art. 56	
W	Wald		Art. 57	
e) Nutzungsüberlagerungen				
LV	lärmvorbelastete Gebiete		Art. 18	
NSÜ	überlagernde Naturschutzzone		Art. 58	
LS	überlagernde Landschaftsschutzzone		Art. 59	
BLN	BLN-Gebiete		Art. 60	
GWS	Grundwasserschutzzone		Art. 61	
QP	Gebiete mit Quartierplanpflicht		Art. 65	

Art. 29 Abs. 2: Der originale Zonenplan kann beim Planungsbüro, Münster-gasse 30, 2. Stock, eingesehen werden.
Bauordnungen mit Zonenplan können bei der Baupolizei, Müstergasse 30, 1. Stock, oder im Internet unter www.stadt-schaffhausen.ch bezogen werden.

Art. 30 Abs. 1: Sofern der Bedarf für neues Bauland ausgewiesen ist, werden in erster Linie Flächen von der Reservezone (Art. 48 BauO) umgezont. Der Erschliessungsrichtplan richtet sich nach Art. 28 Baugesetz.

Der privatrechtliche Vertrag dient zur Verhinderung der Baulandhortung und legt in der Regel fest:

- Vereinbarung eines Kaufsrechtes zu Gunsten der Stadt, sofern innert einer vereinbarten Frist keine Überbauung erfolgt
 - Bedingungen für die Ausübung des Kaufsrechtes (Landpreis, Zeitpunkt) bzw. dessen Verfall
 - Das Kaufsrecht wird im Grundbuch vorgemerkt.
- Das Verfahren zur Umzonung richtet sich nach Art. 11 des Baugesetzes.
Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung.

Art. 30 Abs. 2: Kleine Änderungen des Zonenplans sind in Art. 3 Abs. 6 BauO beschrieben.

Art. 31 Abs. 1: Die Grundsätze dienen dazu, die Altstadt von Schaffhausen als Bau-denkmal und als schutzwürdiges Ortsbild von nationaler Bedeutung zu erhalten.

Art. 31 Abs. 2 lit. c): Die möglichste Schonung der vorhandenen Bausubstanz beinhaltet auch den weitgehenden Verzicht auf den Abbruch von schutzwürdigen Objekten.

2 Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und Zonenüberlagerungen sind im Originalplan festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der gedruckte Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 30

- 1 Die Zuweisung von Flächen des Nichtbaugebiets in eine Bauzone be- Einzonung
darf folgender Voraussetzungen:
a) Der Bedarf ist ausgewiesen und der Erschliessungsrichtplan ist entsprechend angepasst,
b) die erforderlichen Mittel für die sachgerechte Erschliessung sind sichergestellt oder vertraglich gesichert,
c) die Eigentümer sind bereit, zur Sicherstellung einer zeitgerechten Überbauung mit der Stadt einen privatrechtlichen Vertrag abzuschliessen.
- 2 Ausgenommen sind kleine Änderungen des Zonenplans sowie Einzonungen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen.

II Zonenvorschriften

Art. 31

- 1 Die Altstadt soll als historisches Zentrum von Stadt und Region erhalten sowie als Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort gefördert werden. Altstadtzone,
1. Grundsatz
- 2 Dabei gelten folgende Grundsätze:
- a) Alle Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Sanierung der Altstadt haben mit der zeitgemässen Entwicklung Schritt zu halten. Die für das Geschäftsleben, die Ausgestaltung der Ladenlokale, Büros und Wohnungen erforderlichen Einrichtungen sind zugelassen, sofern der Charakter der Altstadt nicht gestört wird.
- b) Zum Charakter der Altstadt gehören das Zusammenspiel der vielfältigen Bauformen mit den typischen Fassaden, Erkern, Trauflinien, Dachflächen und Dachaufbauten; die Gassenzüge, Plätze und Winkel; die Innenhöfe und Grünflächen.
- c) Die bauliche Pflege und Erneuerung hat im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglichster Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen.
- d) Zur Belebung der Altstadt ist, unter Berücksichtigung der Lage, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und der Zahl der Arbeitsplätze anzustreben. Die vorhandene Wohnfläche soll grundsätzlich nicht geschmälert werden. Insbeson-

Art. 31 Abs. 3: Der «Rahmenplan Altstadt» im Sinne des parlamentarisch geforderten «Nutzungsrichtplanes für die Altstadt» kann bei Bedarf auch Aussagen machen über

- Mindestwohnflächenanteile gemäss Art. 26 Abs. 2 BauO;
- spezifische Immissionsgrenzwerte für einzelne Betriebe;
- Bedingungen für den Abbruch von schutzwürdigen Objekten.

Art. 33: Das Ziel ist, den herkömmlichen Dorfcharakter trotz veränderter Nutzungsansprüche zu wahren.

Art. 34: Wichtige Grundlagen zur Beurteilung von Baugesuchen in den Dorfkernzonen sind

- die Gestaltungsrichtpläne mit den Richtlinien und Gestaltungsempfehlungen
- das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS
- das Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Schaffhausen

Art. 35: Mit der Ergänzungszone für die Altstadt wird eine lage- und ortsgerechte Verdichtung in den Randlagen zur Altstadt angestrebt. Eine massvolle Verdichtung liegt grundsätzlich auch im Interesse der Altstadt.

dere ist an geeigneten Lagen Wohn- und Lebensraum für Familien mit Kindern zu schaffen.

- 3 Der Stadtrat erlässt für das Gebiet der Altstadt einen Rahmenplan, aus welchem die zur Erreichung obiger Grundsätze erforderlichen Bau- und Nutzungsvorschriften ersichtlich sind.

Art. 32

Bei Neu- und Umbauten in der Altstadtzone erlässt der Stadtrat jeweils die Bedingungen und Auflagen im Sinne des «Rahmenplans Altstadt», die zur Erfüllung der genannten Grundsätze notwendig sind.

Altstadtzone,
2. besondere
Vorschriften

Art. 33

- 1 Die Dorfkernzone von Buchthalen und Herblingen weisen Strukturmerkmale ehemals eigenständiger Bauerndörfer auf. Dieser Charakter ist zu wahren und das zugehörige dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten. Die Bedeutung der Dorfkernzone als Quartierzentren ist zu stärken.

Dorfkernzone,
1. Grundsatz

2 Dabei gelten folgende Grundsätze:

- a) Die das Dorfbild prägenden Häuser sind möglichst zu erhalten.
- b) Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen.
- c) Neubauten haben bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäudetypus und Erscheinungsform die besonderen dörflichen Merkmale zu übernehmen.
- d) Die Strassen, Plätze sowie die Hofbereiche der ehemaligen Bauernhäuser sollen so gestaltet werden, dass der dörfliche Charakter gewahrt bleibt.

Art. 34

Bei Neu- und Umbauten in der Dorfkernzone erlässt der Stadtrat jeweils die Bedingungen und Auflagen, die zur Erreichung dieser Grundsätze notwendig sind. Er stützt sich bei seiner Entscheidung auf die vorhandenen Grundlagen.

Dorfkernzone,
2. besondere
Vorschriften

Art. 35

Die Ergänzungszone für die Altstadt dient der Erneuerung und Aufwertung von Gebieten in Altstadtrandlagen. Sie ist bestimmt für gemischte Nutzungen, d.h. für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.

Ergänzungszone
für die Altstadt,
1. Grundsatz

Art. 36 Abs. 1 und 2: Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 36 Abs. 4: Rahmenpläne sind vorgesehen für die folgenden Teilgebiete: Grabenstrasse, Zentrum Landhaus, Diana, Bahnhof, Brühlmann- / Cardinalareal, Areal Spleiss.

Die Nutzungsanteile für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe sollen in der Regel nicht weniger betragen als je 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

Zur längerfristigen Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten und einer lagekonformen Nutzung wird das Quartierplanverfahren empfohlen.

Art. 37 Abs. 2: Die Stadt unterstützt eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung zur Vermeidung von Monostrukturen und reinen «Schlafquartieren». Begünstigt werden insbesondere ruhige Arbeitsplätze sowie Einrichtungen im Dienste der Quartiersversorgung; die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 38 Abs. 1: Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 36

- 1 In der Ergänzungszone für die Altstadt sind höchstens 4 Vollgeschosse zulässig. Bei Vorliegen von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf die Geschosshöhe im Rahmen von Quartierplänen um höchstens 3 erhöht werden. Ergänzungszone für die Altstadt, 2. besondere Vorschriften
- 2 Der Grenzabstand bemisst sich gleich wie in den Wohnzonen, auf den Mehrlängenzuschlag wird verzichtet. Entlang von Strassen und Plätzen gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.
- 3 Die Ausnützungsziffer darf nicht mehr betragen als 1,50. Bei Vorliegen von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf die Ausnützungsziffer im Rahmen von Quartierplänen auf höchstens 2,20 erhöht werden.
- 4 Der Stadtrat erlässt für die einzelnen Teilgebiete nach Bedarf Rahmenpläne, in denen die empfohlenen Geschosshöhen, Grenzabstände, Ausnützungsziffern und Nutzungsanteile entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter festgehalten werden.

Art. 37

- 1 Die Wohnzone umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes. Sie gliedert sich in die Wohnzonen W2, W3 und W4. Wohnzone, 1. Grundsätze
- 2 Der Stadtrat kann in den Wohnzonen gewerbliche Anlagen zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

Art. 38

- 1 In den Wohnzonen sind höchstens zulässig: Wohnzone, 2. besondere Vorschriften
 - 2 Vollgeschosse in der Wohnzone W2,
 - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone W3,
 - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone W4.

Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosshöhen im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schatteneinwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 38 Abs. 2: Die Differenzierung des Grenzabstandes in Grundabstand plus fassadenabhängige Höhen- und Mehrlängenzuschläge gewährleistet in der Praxis grösstmögliche Flexibilität, indem die spezifischen örtlichen Verhältnisse bezüglich Topographie, Grundstücksform etc. berücksichtigt werden können.

Nach Art. 23 Abs. 6 BauO entfällt der seitliche Mehrlängenzuschlag bei Terrassenhäusern, sofern die Fassadenhöhe an keiner Stelle grösser als 6.00 m ist.

Der baugesetzliche Mindestgrenzabstand wird ab äusserstem Bauteil gemessen. Vorbehalten bleiben die Anforderungen bezüglich Sicherheit, Brandschutz sowie Wohnhygiene und Nachbarschutz, insbesondere bezüglich Schutz der Privatsphäre.

Art. 38 Abs. 3: Zur haushälterischen Bodennutzung gehört auch eine angemessene Baudichte. Mit dem Instrument des Verdichtungs-Nachweises werden Überbauungsformen angestrebt, die zumindest eine spätere Verdichtungsmöglichkeit gewährleisten.

Art. 38 Abs. 4: Als Eignungsgebiete förderungswürdiger Quartierzentren gelten: Riet-Hohlenbaum, Neubrunn, Finsterwaldstrasse, äussere Hochstrasse, Alpenblick, Zündelgut und äussere Alpenstrasse; sie sind im Richtplan «Stadtentwicklung» dargestellt (vgl. Merkblatt).

Art. 38 Abs. 5 lit. a): Mit Einliegerwohnungen kann der vorhandene Wohnraum je nach Lebenszyklus der Bewohner (vor, während und nach der Familienphase) besser genutzt werden. Damit eine Wohnung als Einliegerwohnung gilt, muss sie folgende Merkmale aufweisen:

- separater Eingang
- eigene sanitäre Einrichtungen
- Kochnische bzw. Einbau einer Kochnische vorbereitet

Art. 38 Abs. 5 lit. b): Sofern eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erreicht wird, können mit dem Quartierplanbonus sowohl die erbrachten Mehrleistungen als auch der geleistete Mehraufwand abgegolten werden.

Der Bonus für unterirdische Einstellhallen im Sinne von Art. 24 Abs. 4 BauO ist generell anrechenbar.

Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

- 2 Der Grenzabstand bemisst sich wie folgt:
- Grundabstand: 3.00 m
 - Höhenzuschlag: $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m
 - Mehrlängenzuschlag für Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoss: $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 12.00 m, max. 4.00 m

Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen die inneren Grenzabstände im Rahmen von Quartierplänen auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden.

- 3 Die Grund-Ausnutzungsziffer beträgt:
- 0,35 in der Wohnzone W2,
 - 0,55 in der Wohnzone W3,
 - 0,70 in der Wohnzone W4.

Wenn diese Werte um mehr als 30% unterschritten werden, kann ein Nachweis für eine spätere Verdichtungsmöglichkeit verlangt werden. Die obigen Werte dürfen im Rahmen von Quartierplanvorschriften um höchstens 20% reduziert werden.

- 4 Zur Förderung der Quartierzentren in den hierfür vorgesehenen Eignungsgebieten werden die Verkaufsflächen im Untergeschoss nicht und im Erdgeschoss nur zu 50% an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- 5 Zur Förderung der qualifizierten Verdichtung wird die Ausnutzungsziffer auf folgende Werte erhöht, sofern keine schutzwürdigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen:
- a) für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern:
 - 0,40 in der Wohnzone W2;
 - b) im Rahmen von Quartierplänen, sofern gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt sowie eine zweckmässige Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird:
 - 0,40 in der Wohnzone W2,
 - 0,60 in der Wohnzone W3,
 - 0,75 in der Wohnzone W4.

Art. 39: Die Gewerbe- und Wohnzone ist in der Regel bestimmt für lärmbelastete Gebiete entlang stark befahrener Hauptverkehrsstrassen. Neubauten sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass sie für die Wohnungen sowie die benachbarten Wohnquartiere als Lärmschutz dienen. Für das Bauen in lärmbelasteten Gebieten gilt Art. 31 der Lärmschutzverordnung. Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen dürfen demnach nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der den Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Lärmabschirmung eingehalten werden können. Da die Grenzwerte am offenen Fenster einzuhalten sind, ist der Einbau einzig von Lärmschutzfenstern nicht zulässig.

Art. 41 Abs. 1: Gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen sind zugelassen, sofern deren Betrieb keine unzumutbaren Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht. Vorbehalten bleiben insbesondere die Vorschriften der Lärmschutzverordnung. Bestehende Bauten dürfen zu gewerblichen oder Dienstleistungszwecken (wie Büros, Läden und dergleichen) umgenutzt werden, sofern die bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden können und die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr einschliesslich der Parkierung gewährleistet ist.

Art. 41 Abs. 3: Die Eignungsgebiete sind im Richtplan «Stadtentwicklung» ausgewiesen (vgl. Merkblatt); sie entsprechen dem Nutzungskonzept für die Industrie- und Gewerbebezonen vom Nov.'96/Mai '98. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Lärmschutzverordnung.

Art. 42 Abs. 1: Die Gebäudehöhe von 11.00 m entspricht einer 3-geschossigen Bauweise mit Berücksichtigung üblicher Sockel-, Rampen- und Kniestockhöhen; die Bemessung richtet sich nach Art. 21 Abs. 2 BauO. Grössere Gebäudehöhen können im Rahmen von Ausnahmegewilligungen zugelassen werden, sofern sie technisch bedingt sind und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 42 Abs. 2: Im Rahmen von Quartierplänen können mit vereinheitlichten bzw. festen Grenzabständen spätere Aufstockungen ermöglicht und einheitliche Gebäudefluchten werden. Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 42 Abs. 3: Es gelten insbesondere die erhöhten Grenzabstände sowie die Ausnützungsvorschriften.

Art. 39

- 1 In der Gewerbe- und Wohnzone sind neben dem Wohnen gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht. Gewerbe- und Wohnzone,
1. Grundsatz
- 2 Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

Art. 40

- 1 Für die Gewerbe- und Wohnzone gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone W4. Gewerbe- und Wohnzone,
2. besondere Vorschriften

Art. 41

- 1 In der Gewerbezone sind gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen sowie Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Gewerbezone,
1. Grundsatz
- 2 Wohnungen können im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen bewilligt werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 3 In den Eignungsgebieten für betriebsfremdes Wohnen gemäss Richtplanung können auch reine Wohnbauten erstellt werden.

Art. 42

- 1 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 11.00 m. Im Rahmen von Quartierplänen kann die Gebäudehöhe auf höchstens 13.00 m erhöht werden, sofern der Quartiercharakter nicht beeinträchtigt wird. Gewerbezone,
2. besondere Vorschriften
- 2 Der Grenzabstand bemisst sich wie folgt:
 - Grundabstand: 2.00 m
 - Höhenzuschlag: $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m

Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann ein fester Grenzabstand festgelegt werden; er darf nicht kleiner sein als 2.50 m.

- 3 Für reine Wohnbauten gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzone W3.

Art. 43 Abs. 2: Bauten für das Dienstleistungsgewerbe setzen eine höhere Lagequalität voraus als solche für die Industrie und das Grossgewerbe. Mit einer angemessenen Umgebungsgestaltung soll diese Qualität bei entsprechenden Bauten verbessert werden durch die

- Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie die Beschränkung der Versiegelungsanteile nicht überbauter Flächen (Neben gestalterischen Aspekten kann auch der Wasserhaushalt verbessert werden)
- Ausgestaltung und Begrünung von Dach-, Fassaden-, und Parkierungsflächen.

Art. 43 Abs. 4: Die Eignungsgebiete für neue verkehrsintensive Nutzungen umfassen die verkehrsmässig gut erschlossenen Gebiete des Industriegebietes Herblingertal im Bereich des J15-Anschlusses Gennersbrunnerstrasse. Verkehrsintensive Betriebe und Anlagen bis 2500 m² Nutzfläche bzw. 2000 Besucherinnen und Besucher bzw. Benützerinnen und Benützer gelten als raumverträglich im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BauO. Die Eignungsgebiete sind im Richtplan «Stadtentwicklung» ausgewiesen (vgl. Merkblatt).

Art. 44 Abs. 1: Grössere Gebäudehöhen können im Rahmen von Ausnahmegewilligungen zugelassen werden, sofern sie technisch bedingt sind und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden, insbesondere sind die Grenzabstände u. U. angemessen zu erhöhen. Quartierplanungen haben sich an die Grundsätze von Art. 17 Baugesetz zu halten.

Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 44 Abs. 2: Mit festen Grenzabständen können sowohl spätere Aufstockungen ermöglicht als auch einheitliche Gebäudefluchten gebildet werden.

Art. 44 Abs. 3: Der Baumassentransport im Sinne von Art. 25 Abs. 5 BauO ist innerhalb der Zone gewährleistet. Bestehende Bauten dürfen zu gewerblichen oder Dienstleistungszwecken (wie Büros, Läden und dergleichen) umgenutzt werden, sofern die bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden können und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. Insbesondere muss die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr einschliesslich der Parkierung gewährleistet sein.

Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 44 Abs. 4: Die Bestimmung der Grünfläche ist in einem Merkblatt geregelt (siehe Anhang 11).

Art. 43

- 1 Die Industriezone mit Dienstleistungen ist bestimmt für Bauten von Industrie, (Gross-) Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Bei Bauten für Dienstleistungsbetriebe, insbesondere von arbeitsplatz- und publikumsintensiven Betrieben, werden höhere Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt. Sie werden mittels Bedingungen und Auflagen im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 4 Verkehrsintensive Nutzungen wie Fachmärkte, Einkaufszentren und Anlagen für Freizeit und Sport sind nur in den dafür vorgesehenen Eignungsgebieten gemäss Richtplanung zugelassen.

Industriezone mit Dienstleistungen, 1. Grundsatz

Art. 44

- 1 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.00 m; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 30.00 m erhöht werden.
- 2 Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden.
- 3 Die Baumassenziffer beträgt höchstens 6.00 m³/m²; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 8.00 m³/m² erhöht werden.
- 4 Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Industriezone mit Dienstleistungen, 2. besondere Vorschriften

Art. 44a Abs. 2: Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im öffentlichen Interesse können auch private Anlagen für Sport und Freizeit liegen.

Mit der Begrenzung der einzelnen Verkaufsflächen auf max. 1000 m² soll eine übermässige Konzentration von grossen Detailhandelsflächen (wie Fachmärkte, Möbelgeschäfte usw.) im Mühlental, die eine zu hohe Verkehrsbelastung und ungünstige Auswirkungen auf das Entwicklungsareal Bleiche und die Altstadt erwarten lässt, vermieden werden. Die Summe der Verkaufsflächen wird nicht begrenzt, stattdessen wird diese Begrenzung projektbezogen im Rahmenplan bzw. Quartierplan vorgenommen.

Art. 44b Abs. 1: Der Rahmenplan sichert die städtebauliche Konzeption mit ihrer Infrastruktur. Er gibt Auskunft über die geplanten Nutzflächen und ihre Verteilung, die Lage und Dimensionierung der Neubauten, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Freiräumen die Lage der Zufahrten und Parkierung sowie wichtige Fusswegverbindungen.

Zudem legt er die Schutzobjekte und zu erhaltenden Bauteile samt zugehörigen Schutzkategorien fest und gibt Aufschluss über wichtige Elemente der geplanten Renaturierung (Durach/Durachpark) und Freiraumnutzung (inkl. Waldareal).

Art. 44b Abs. 2: Überbauungen in der Sonderzone bedingen grundsätzlich einen Quartierplan. Grundlage dafür bilden die Festlegungen des Rahmenplans. Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend einem Servitut, das auf GB Nr. 1700 lastet, auf Kote 450 m ü.M. festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Verlauf der Hangkante oberhalb des Mühlentals. Die Gebäudehöhe kann damit maximal rund 40 m erreichen (Talboden ca. auf Kote 410 m). Im übrigen wird die Gebäudehöhe auf der Basis des Rahmenplans für jeden Baukörper im Quartierplan festgelegt. Mit der Baumassenziffer wird sowohl das oberirdische Bauvolumen von Neubauten wie von Neubauten und Bestand begrenzt. Die Baumassenziffer wurde aufgrund der vorliegenden Projekte festgelegt. Die Obergrenze für die Baumassenziffer von 8.0 m³/m² orientiert sich an der Festlegung in der ID-Zone, wo mit einem Quartierplan ebenfalls höchstens 8.0 m³/m² zulässig sind.

Art. 44b Abs. 3: Der Grenzabstand wird auf das Mindestmass herabgesetzt, soweit nicht Wohnen betroffen ist. Er ist nicht von der jeweiligen Gebäudehöhe abhängig und entspricht damit der Regelung in der ID-Zone.

Art. 45 Abs. 1: Die Industriezone gilt als strategische Reserve für Industrie und Grossgewerbe, demzufolge sind reine Büro- und Dienstleistungsgebäude ausgeschlossen.

Art. 45 Abs. 3: Als Dienstleistungsflächen gelten Büros, Läden, Freizeiteinrichtungen und dergleichen. Die bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften müssen eingehalten werden und die Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr einschliesslich der Parkierung muss gewährleistet sein.

Art. 44a¹⁾

- 1 Die Sonderzone bezweckt die bauliche Erneuerung und Aufwertung der bezeichneten Areale. Sie ermöglicht zudem die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.
- 2 Die Sonderzone ist bestimmt für gemischte Nutzungen. Zulässig sind Bauten für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Nicht zulässig sind Grossläden mit einzelnen Verkaufsflächen von mehr als 1000 m².

Sonderzone
Vorderes Mühlental,
1. Grundsatz

Art. 44b¹⁾

- 1 Der Stadtrat erlässt nach Bedarf Rahmenpläne im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bauordnung, welche die Zuordnung der Nutzungen mit Dimensionierung der Nutzflächen und der Bauten näher regeln, die wesentlichen Schutzelemente und Freiräume sowie die Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze festlegen.
- 2 Die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften werden mittels Quartierplan festgelegt. Die Gebäude dürfen die Höhenkote 450 m ü.M. nicht überschreiten. Die Baumassenziffer für Neubauten beträgt höchstens 4.50 m³/m², Neubauten und bestehende Bauten zusammen dürfen eine Baumassenziffer von höchstens 8.0 m³/m² erreichen.
- 3 Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann er auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m herabgesetzt werden.

Sonderzone
Vorderes Mühlental,
2. besondere
Vorschriften

Art. 44c-d⁶⁾

- 1 Siehe Anhang 14: Sonderzone Ebnet West

Sonderzone
Ebnet West

Art. 45

- 1 Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Grossgewerbe bestimmt.
- 2 Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen zu gewerblichen oder Dienstleistungszwecken umgenutzt werden, sofern keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

Industriezone,
1. Grundsatz

Art. 46: In der Industriezone wird die Gebäudehöhe nicht begrenzt.

Art. 46 Abs. 1: Mit festen Grenzabständen können sowohl spätere Aufstockungen ermöglicht als auch einheitliche Gebäudefluchten gebildet werden.

Art. 46 Abs. 2: Der Baumassentransport im Sinne von Art. 25 Abs. 5 BauO ist innerhalb der Zone gewährleistet. Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 46 Abs. 3: Die Bestimmung der Grünfläche ist in einem Merkblatt geregelt (siehe Anhang 11).

Art. 47: Auf Bau- und Nutzungsvorschriften wird verzichtet, sie richten sich nach dem vorhandenen bzw. erwünschten Siedlungscharakter.

Art. 47 Abs. 1: Nach Art. 9 Abs. 2 Baugesetz sind in der ZöBAG auch private Bauten und Anlagen zugelassen, wenn sie im Dienste der Öffentlichkeit stehen.

Art. 47 Abs. 2: Der Richtplan «öffentliche Bauten und Anlagen» unterscheidet folgende Nutzungsarten: Verwaltung, Werke, Betriebe; Bildung, Sport, Freizeitgestaltung; Sozial- und Gesundheitswesen; Religion, Kultur; Familiengärten; Anlagen, Grünflächen.

Art. 48 Abs. 1: Die Reservezone umfasst Bauerwartungsland, welches für eine künftige räumliche Entwicklung der Stadt benötigt wird. Bevor eine Umzonung in Baugebiet erfolgen kann, müssen die in Art. 30 BauO genannten Voraussetzungen erfüllt sein.

Art. 48 Abs. 2: Damit die bauliche Entwicklung nicht präjudiziert wird, gilt innerhalb der Reservezone ein striktes Bauverbot. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Bauten. Klein- und Fahrnisbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke stehen, können gegen Revers bewilligt werden.

Art. 49: Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind oder der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen (Art. 16 Abs. 1 und 2 Raumplanungsgesetz). Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nicht zonenkonform.

Art. 46

- 1 Der Grenzabstand beträgt 4.00 m. Gegenüber reinen Industriebauten kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Industriezone,
2. besondere
Vorschriften
- 2 Die Baumassenziffer beträgt höchstens 10.00 m³/m²; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 12.00 m³/m² erhöht werden.
- 3 Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Art. 47

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes für künftige öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen, Spiel- und Sportplätze sowie Grünflächen bestimmt sind. Zone für öffent-
liche Bauten, An-
lagen und Grün-
flächen
- 2 Die Nutzungsarten der einzelnen ZöBAG-Areale werden in der Richtplanung bezeichnet.

Art. 48

- 1 Die Reservezone umfasst Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst in einem späteren Zeitpunkt zugelassen werden soll. Reservezone
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.
- 3 Für Grundstücke innerhalb der Reservezone besteht weder ein Erschliessungsanspruch gegenüber dem Gemeinwesen noch eine Anschliessberechtigung an bestehende öffentliche Versorgungs- und Erschliessungsanlagen.
- 4 Für die neu geschaffenen Bauzonen gilt grundsätzlich Quartierplanpflicht.

Art. 49

In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Landwirtschafts-
zone

Art. 50: Naturschutzzonen zählen zu den sog. erforderlichen Schutzzonen nach Art. 8 Baugesetz bzw. nach dem Raumplanungsgesetz. Sie sind deshalb im Zonenplan ausgewiesen.

Vergleiche auch Ausführungen zur überlagernden Naturschutzzone (Art. 58 BauO).

Art. 51 Abs. 1: Als Gewässer gelten Flüsse, Bäche, Kanäle, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedolt, permanent oder temporär wasserführend, vgl. Art. 2 des Wasserwirtschaftsgesetzes für den Kanton Schaffhausen.

Art. 51 Abs. 2: Gemäss Art. 30 Baugesetz gelten für Bauten und Anlagen folgende Abstände:

- 25 m bei Gewässern 1. Klasse (Rhein),
- 10 m bei Gewässern 2. Klasse (Fulach, Durach und Hemmentaler Bach),
- 5 m bei allen übrigen Gewässern.

Art. 52: Die Grundlagen für die Zuweisung des Waldfriedhofes zu einer Nutzungszone sind in Art. 12 Waldgesetz und der Rodungsbewilligung des Eidg. Departementes des Innern vom 31. März 1983 geregelt.

Art. 50

- 1 Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden. Naturschutzzone
- 2 Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften bezüglich Schutzziele, Massnahmen und Pflege sind in den Inventaren nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 51

- 1 Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Es gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Gewässer
- 2 Wo keine besonderen Gewässerabstandslinien festgelegt sind, gelten die baugesetzlichen Bestimmungen.

Art. 52

- 1 Die Waldfriedhofzone umfasst das Areal des Waldfriedhofes mit den Erweiterungsflächen und ist bestimmt für die Grabanlagen und die erforderlichen betrieblichen Bauten und Nebeneinrichtungen. Waldfriedhofzone
- 2 Der Bestockungsgrad darf nicht kleiner sein als 60%.

Art. 53²⁾

- 1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaugelände mitsamt den Wiederherstellungsflächen. Materialabbauzone,
Materialbewirtschaftungszone
- 2 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für die betrieblichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie im Zusammenhang mit der Materialgewinnung und der Verarbeitung des gewonnenen Materials stehen oder der Wiederaufbereitung von mineralischen Bauabfällen dienen (Betonabbruch, Ausbausphal, Strassenaufbruch und Mischabbruch).
- 3 Mit Beendigung des Kiesabbaus sind alle Bauten und Anlagen, inklusive der Bauten und Anlagen für die Wiederaufbereitung, auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Art. 54 Abs. 2: Zugelassen sind z.B.:

- Sitz- und Ruheplätze
- kleinere Gerätehäuschen
- standortgebundene Kleintierställe und dergleichen.

Art. 56 Abs. 1: Mit der Familiengartenzone werden die bestehenden und zu sichern- den Familiengartenareale innerhalb der Landwirtschaftszone legalisiert und die erforderlichen Reserveflächen geschaffen.

Art. 56 Abs. 2: Zur Gebäudegrundfläche zählen geschlossene sowie einseitig offene Bauteile. In den einzelnen Reglementen können neben betrieblichen Richtlinien auch Maximalmasse und Gebäudetypen festgelegt werden.

Art. 57 Abs. 1 und 2: Wald ist keine «Zone» im Sinne des Baugesetzes, da dafür die eidg. Gesetzgebung zuständig ist; aufgrund des durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens ist die Waldgrenze jedoch gegenüber der Bauzone verbindlich. Die Waldfeststellungspläne können beim Planungsbüro oder der Forstverwaltung eingesehen werden.

Art. 57 Abs. 3: Gemäss Art. 20 des Waldgesetzes für den Kanton Schaffhausen (WaG) beträgt der Waldabstand innerhalb der Bauzone mindestens 10.00 m.

Art. 54

- 1 In der Freihaltezone dürfen aus Gründen des Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Heimatschutzes weder öffentliche noch private Bauten errichtet werden. Freihaltezone
- 2 Der Stadtrat kann in dieser Zone kleinere Bauten und Anlagen bewilligen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Flächen dienen, sofern der Zweck der Zone gewahrt bleibt.

Art. 55

Die Verkehrs- und übrigen Flächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. Verkehrs- und übrige Flächen

Art. 56

- 1 Die Familiengartenzone ist bestimmt für Familien- und Pflanzgärten ausserhalb der Bauzone. Familiengartenzone
- 2 Kleinbauten bis zu einer Höhe von 3.00 m sind zugelassen. Die Summe der Gebäudegrundflächen einschliesslich der Gemeinschaftsbauten darf nicht grösser sein als 8% des Areaales. Das Nähere wird in den Pachtverträgen oder Reglementen festgelegt.

Art. 57

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. Wald
- 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die eingetragenen Waldränder sind nur im Bereich der Bauzonen verbindlich.
- 3 Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Abstände gemäss kant. Waldgesetz.

Art. 58 Abs. 1: Die überlagernde Naturschutzzone kann folgende Schutzgebiete und -objekte enthalten:

- *Biotopschutz:* Gewässer, Feucht- und Nassstandorte, Überschwemmungsbereiche, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze, Obstgärten und Waldstandorte.
- *Artenschutz:* Reptilien- und Amphibienobjekte, Fledermausquartiere, -jagdhabitats und -flugstrassen, Brutvogelgebiete, Einzelbäume und Baumgruppen, Standorte seltener Pflanzen.
- *Natur- und kulturhistorische Objekte:* Geologische Objekte, Aus- und Ansichtsanlagen, Historische Objekte, Parkanlagen, Historische Gärten, Archäologische Fundstellen.

Der Kanton bzw. die Stadt legt im einzelnen und soweit nötig im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern und den Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen sowie deren Abgeltung fest.

Art. 59: Die Landschaftsschutzzone umfasst neben dem Engeren Randenschutzgebiet ERS als Teil des BLN-Gebietes Randen (vergleiche Art. 60 BauO) und den schützenswerten Landschaften von kantonaler Bedeutung auch die schönen und wertvollen Landschaften von kommunaler Bedeutung. Damit eine bauliche Entwicklung im Sinne der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes nach Art. 16 Abs. 1 und 2 Raumplanungsgesetz gewährleistet bleibt, sind die Hofbereiche grundsätzlich ausgenommen.

Art. 59 Abs. 2: Gewächshäuser, Mast- und Gartenbaubetriebe, Antennenanlagen, Materiallager und Fahrzeugabstellplätze nicht landwirtschaftlicher Betriebe sowie Deponien und wesentliche Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.

Art. 59 Abs. 3: Mit der Verschiebung der Zonengrenze sollen vor allem betrieblich und landschaftlich optimierte Standorte für zonenkonforme Bauten und Anlagen ermöglicht werden. Die Zuständigkeit richtet sich nach Art. 3 BauO.

Art. 59 Abs. 4: Prägende Landschaftselemente dürfen nicht ohne Bewilligung entfernt oder beeinträchtigt werden. Eine Bewilligung kann nur erteilt werden, wenn im gleichen Gebiet Realersatz geleistet wird.

Art. 60 Abs. 1: Teile des Stadtgebietes liegen gemäss kantonalem Richtplan in den BLN-Objekten 1102 «Randen» und 1411 «Untersee-Hochrhein».

Art. 61: Die Grundwasserschutzzone umfasst den Fassungsbereich (Zone S1) sowie die Engere und Weitere Schutzzone (Zonen S2 und S3).

Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht zuwiderläuft.

Art. 58

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie dient der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile. Überlagernde Naturschutzzone
- 2 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.
- 3 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht zuwiderläuft.

Art. 59

- 1 Die überlagernde Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart. Überlagernde Landschaftsschutzzone
- 2 Zur Wartung und Pflege benötigte Kleinbauten sind zugelassen, sofern sie gut ins Landschaftsbild eingefügt werden.
- 3 Wo es die örtliche Situation erfordert und erlaubt, darf die Grenze der Landschaftsschutzzone in den Hofbereichen so verschoben werden, dass die Zonenfläche insgesamt nicht verkleinert wird.
- 4 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten, Aufwertungen sind anzustreben.

Art. 60

- 1 Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundesrates. BLN-Gebiete
- 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.

Art. 61

Die überlagernde Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der Schutzzonelemente. Grundwasserschutzzone

Art. 62 Abs. 1: Nach Art. 12 Baugesetz bezeichnen Baulinien den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Wäldern oder Gewässern.
Baulinien können auch zur Erfüllung gestalterischer, ästhetischer, natur- oder landschaftsschützender Aufgaben erlassen werden.

D Überbauungsordnung

I Baulinien

Art. 62

- 1 Der Stadtrat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören. Aufstellung und Änderung
- 2 Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, beim Stadtrat die Aufstellung oder Änderung von Baulinienplänen innerhalb der Bauzone beantragen.

II Quartierplan

Art. 63

- 1 Der Stadtrat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören. 1. Der amtliche Quartierplan
- 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, beim Stadtrat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen beantragen.

Art. 64

Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne. 2. Der private Quartierplan

Art. 64a: Die zulässigen Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte sind in den jeweiligen Zonenvorschriften festgehalten und im Anhang 12 B «Zonenvorschriften für Quartierplanungen» zusammengefasst. Zu den Inhalten siehe auch «Merkblatt Quartierpläne». Die planerischen Absichten mitsamt den erforderlichen Nachweisen sind in einem Planungsbericht zu dokumentieren.
Die Stadtbildkommission wird bei der Beurteilung der Quartierpläne beratend beigezogen.

Art. 64b: Zu den Inhalten und zur Darstellungsweise von Quartierplänen siehe «Merkblatt Quartierpläne».

Art. 64b Abs. 2: Die Baufelder sind nach städtebaulichen Überlegungen auf Basis eines Überbauungs- und Parzellierungskonzepts festzulegen. Das Konzept ist im Planungsbericht zur Quartierplanung zu dokumentieren.
Für die rechnerische Ermittlung der Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer gelten Art. 24 bzw. Art. 25 BauO sinngemäss.

Art. 64b Abs. 3: Erhöhte Ausnutzungsziffern: Siehe Anhang 12 B «Zonenvorschriften für Quartierplanungen».

Art. 65: Die Quartierplanpflicht für Neubauquartiere und für Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ergibt sich aus Art. 17 Abs. 3 Baugesetz.
Im Zonenplan sind folgende Gebiete mit Quartierplanpflicht ausgeschieden: Oelberg, Wirbelberg, Geissberg («Modellschreinerei»), Glockengut, Gruben, Windegg.

Art. 64a³⁾

Werden Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte beansprucht, so muss der Quartierplan mindestens Vorschriften zu folgenden Inhalten umfassen:

- a) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung,
- b) Anordnung von Erschliessungs- und Abstellflächen, Freiflächen, Bepflanzungen sowie Spiel- und Gemeinschaftsflächen,
- c) Vorgaben zur effizienten und umweltgerechten Energienutzung gemäss Energierichtplan der Stadt Schaffhausen.

Anforderungen an Quartierpläne

Art. 64b³⁾

- 1 Im Rahmen von Quartierplänen darf von der grundstücksbezogenen Festlegung der Baudichte gemäss Art. 24 und 25 BauO abgewichen werden, sofern eine gegenüber der Regelbauweise bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird.
- 2 In diesem Fall wird die Baudichte grundstücksübergreifend für das gesamte Quartierplangebiet wie folgt bestimmt:
 - a) Das zulässige Nutzungsmass wird für das gesamte Quartierplangebiet ermittelt und als Bruttogeschossfläche bzw. oberirdisches Bauvolumen festgesetzt. Die zulässigen Bruttogeschossflächen bzw. oberirdischen Bauvolumen sind definierten Baufeldern zuzuweisen.
 - b) Als anrechenbare Landfläche gilt die gesamte, vom Quartierplan erfasste Fläche in der Bauzone, abzüglich bestehender oder im Quartierplan festgelegter beitragspflichtiger Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung. Die Bestimmungen von Art. 24 Abs. 4 BauO bzw. Art. 25 Abs. 4 BauO gelten sinngemäss.
- 3 Die zulässige Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer darf nach Massgabe der jeweiligen Zonenvorschriften erhöht werden.

Quartierpläne, besondere Vorschriften

Art. 65

In Neubauquartieren und bei Überbauungen, die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplanverfahren durchzuführen.

Quartierplanpflicht

Art. 66: Nach Art. 27 Abs. 1 lit. a) Baugesetz dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn

- a) das Grundstück sich nach Lage, Form und Grösse für die geplante Überbauung eignet und die erforderlichen Planungen im Sinne von Art. 6 Baugesetz bestehen;
- b) eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt, eine ausreichende Versorgung mit Energie, Trink- und Löschwasser sowie eine einwandfreie Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet sind.

Das Nähere ist in der Verordnung zum Baugesetz geregelt. Zu den erforderlichen Planungen gehören auch Quartierpläne, soweit Quartierplanpflicht besteht.

Art. 67: Die vorzeitige Erschliessung ist gestützt auf Art. 29 Baugesetz gewährleistet.

Art. 67 Abs. 1: Der Zeitplan entspricht dem «Erschliessungsrichtplan» der Baugebiete, zu dessen Erlass die Gemeinden nach Art. 28 Baugesetz verpflichtet sind.

Art. 68: Im Übrigen ist Art. 76 Abs. 2 Baugesetz zu beachten, wonach für unüberbaute Grundstücke, die nachträglich eingezont und an bestehende Erschliessungswerke angeschlossen werden, ebenfalls ein angemessener Kostenbeitrag zu leisten ist.

Hinweis: Die Entschädigung bei (materieller) Enteignung richtet sich nach Art. 75 Baugesetz.

E Baulanderschliessung

I Allgemeines

Art. 66

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Massgebend sind die Bestimmungen des Baugesetzes. Baureife

Art. 67

- 1 Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen und gemäss Zeitplan einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn die Bauherrschaft die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Stadt ausführt. Vorzeitige Erschliessung
- 2 Das Verfahren zur Rückerstattung der Kostenanteile der Stadt und der übrigen Grundeigentümer richtet sich nach den Vorschriften der Verordnung zum Baugesetz, soweit die städtische Beitragsverordnung nichts anderes vorsieht.

II Beitragspflicht

Art. 68

- 1 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau oder Korrektur von Strassen, Trottoirs, Plätzen, Wegen oder durch die Errichtung oder Ausbau von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche der öffentlichen Hand dadurch erwachsenden Kosten einen Beitrag zu leisten. Grundsatz, Beitragsverordnung
- 2 Die von einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aufzubringenden Beiträge dürfen nicht höher sein, als die Wertvermehrung ihres Grundstückes nach Abzug allfälliger Minderwerte ausmacht.
- 3 Über das Ausmass der Beitragspflicht, die Berechnungsgrundlagen sowie über den Zeitpunkt der Beitragszahlung erlässt der Grosse Stadtrat gestützt auf die Vorschriften des Baugesetzes eine Beitragsverordnung.

Art. 69 Abs. 2: Über die mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen gibt das Merkblatt der Baupolizei Auskunft (siehe Anhang 11). Es richtet sich nach Art. 58 Baugesetz.

Art. 69 Abs. 3: Nach Art. 70 Baugesetz können geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren, im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung, bewilligt werden. Die Delegation an die betroffenen Abteilungen des Baureferates stützt sich auf Art. 56 Baugesetz.

Art. 69 Abs. 4: Gemäss Art. 71 Abs. 2 Baugesetz können an Ausnahmewilligungen Beseitigungs- oder Mehrwert-Reverse geknüpft werden.

Art. 69 Abs. 5: Baubewilligungen sind gebührenpflichtig.

Art. 70 Abs. 1: Siehe auch Art. 71 Baugesetz betreffend Ausnahmewilligungen

Art. 70 Abs. 2: Technische Normen und Richtlinien gibt es u.a. von folgenden Institutionen und Vereinigungen:

- Schweiz. Unfallversicherungsanstalt (SUVA)
- Schweiz. Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu)
- Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS)
- Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA)
- Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA)
- Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
- Schweiz. Institut für Baubiologie (SIB)

F Verschiedene Bestimmungen

I Baubewilligung

Art. 69

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Allgemeines
- 2 Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu Händen des Stadtrates einzureichen.
- 3 Der Stadtrat entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von geringfügigen Bauvorhaben an das Baureferat oder dessen Abteilungen delegieren.
- 4 Gesuche um Erteilung von Ausnahmewilligungen im Sinne des Baugesetzes sind beim Stadtrat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das kantonale Baudepartement weiter.
- 5 Die Gebühren für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren richten sich nach der städtischen Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren.

Art. 70

- 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. Bedingungen und Auflagen
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Stadtrat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

Art. 71: Das Vorentscheidverfahren richtet sich nach Art. 68 Baugesetz. Nach Art. 72 Abs. 2 Baugesetz erlischt die Verbindlichkeit, wenn nicht vor Ablauf dreier Jahre nach Eintritt der Rechtskraft ein Baugesuch eingereicht wird. Vorentscheide sind angebracht, wenn Ermessensspielräume offen stehen oder Fragen von städtebaulicher Bedeutung anstehen. Es wird empfohlen, vorgängig der Projektierungsarbeiten in die massgebenden Entscheidungsgrundlagen wie Bauordnung und Zonenplan, Quartierpläne, Richt- und Rahmenpläne, Inventare, Konzepte und dergleichen Einsicht zu nehmen. Die Baupolizei erteilt die entsprechenden Auskünfte.

Art. 72 Abs. 2: Nicht bewilligungspflichtig sind demnach:

- Kleinstbauten bis zu 8.00 m³;
- äussere Unterhaltsarbeiten ausserhalb der Altstadt- und Dorfkernzone sowie ausserhalb der Quartierschutzgebiete und der schutzwürdigen Ensembles;
- einzelne Dachflächenfenster bis 80 x 55 cm;
- Baubaracken für die Bedürfnisse einer bestimmten Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;
- Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder 1.00 m Höhe noch 200 m³ Volumen überschreiten;
- Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.00 m;
- (Reklame-) Schilder bis zu einer Grösse von 600 cm²;
- nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen von baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtenanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse;
- Schneefänge üblicher Konstruktion;
- Aussenisolationen ausserhalb schutzwürdiger Orts- und Landschaftsbilder.

Für die nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben entfällt auch die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches; demzufolge müssen sie weder ausgesteckt noch öffentlich bekannt gemacht werden. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung allgemeiner Bau- und Gestaltungsvorschriften.

Art. 71

- 1 Grundsätzliche Fragen zu Bauvorhaben können dem Stadtrat zum Vorentscheid unterbreitet werden.
- 2 Die baugesetzlichen Bestimmungen über die Baubewilligung finden entsprechende Anwendung. Gegen den Vorentscheid stehen die gleichen Rechtsmittel offen wie gegen den Entscheid über ein Baugesuch.

Art. 72

- 1 Der Bewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen, auf welche die in Art. 1 BauO erwähnten Vorschriften Bezug nehmen. Bewilligungspflicht
- 2 Dies gilt für alle Massnahmen, durch welche öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:
 - a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Inneren bestehender Bauten,
 - b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen,
 - c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon,
 - d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1.00 m übersteigen,
 - e) die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen,
 - f) Antennen- und Reklameanlagen,
 - g) Bohrungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und andere wesentliche Geländeänderungen über 1.00 m Höhe oder 200 m³ Volumen,
 - h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser,
 - i) (aufgehoben)³.

Art. 72 Abs. 3: Als Bereiche schutzwürdiger Orts- und Landschaftsbilder gelten die

- Altstadt- und Dorfkernzone,
- Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles nach Art. 10 BauO.

Die Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles sind im Richtplan Schutzgebiete A dargestellt (vgl. Merkblatt).

Art. 72 Abs. 4: Zu den erforderlichen Unterlagen gehören nach Art. 58 Baugesetz neben den massgebenden Projekt- und Grundbuchplänen auch Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Ausnützungsberechnung.

Art. 73: Mit der Plangenehmigung (vgl. Art. 70 Baugesetz) wird das Bewilligungsverfahren vereinfacht, indem bei Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung auf das formelle Verfahren und insbesondere auf eine Aussteckung und Ausschreibung verzichtet werden kann. Die Anzeigepflicht der betroffenen Nachbarn gilt mit Vorliegen der schriftlichen Einverständnisse als erfüllt.

Als kleinere Änderungen gelten

- a) das Verschieben, Einziehen und Beseitigen einzelner Wände und deren Öffnungen im Innern;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung einzelner Räume innerhalb der zulässigen Nutzweise;
- c) unbedeutende Änderungen der äusseren Erscheinungsform bestehender Gebäude wie
 - die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen;
 - Verschiebung von Balkonen, Nischen, Rück- und Vorsprüngen, die keine gesetzlichen Mindestabstände verletzen.

Die Bewilligung gilt als erteilt, sobald die massgeblichen Pläne einen datierten Genehmigungsvermerk der Baupolizei haben.

3 Im Bereich schutzwürdiger Orts- und Landschaftsbilder sind ausserdem bewilligungspflichtig:

- a) Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen,
- b) Aussenisolationen,
- c) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Altstadt- und in den Dorfkernzonen,
- d) äussere Unterhaltsarbeiten in den Quartierschutzgebieten, soweit das äussere Erscheinungsbild und der Ensemble-Charakter durch Verwendung neuer Materialien verändert wird,
- e) Eingriffe in die Umgebungsgestaltung bei schutzwürdigen Ensembles, soweit der Ensemble-Charakter erheblich verändert wird.

4 Baugesuche haben den Anforderungen des Baugesetzes zu entsprechen. Bestehen Zweifel über die im Einzelfall einzureichenden Pläne und Unterlagen, so entscheidet die Baupolizei.

Art. 73

1 Kleinere Änderungen von bestehenden Bauten und bereits bewilligten Projekten können im Plangenehmigungsverfahren bewilligt werden, sofern dadurch

- a) offensichtlich keine zu Rekurs und Beschwerde berechnete Dritte berührt werden,
- b) das schriftliche Einverständnis aller betroffenen Nachbarn vorliegt,
- c) keine wesentlichen Nebenbestimmungen notwendig sind,
- d) keine Ausnahmegenehmigung erteilt werden muss oder
- e) keine weitere Bewilligung, Genehmigung oder sonstige Beurteilung einer öffentlichen Instanz erforderlich ist.

2 Im Plangenehmigungsverfahren können ferner bewilligt werden

- a) (*aufgehoben*)³⁾,
- b) Einfriedungen und Mauern bis 1.50 m Höhe entlang von privaten Nachbargrundstücken,
- c) Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.80 m überschreiten.

3 Dem Gesuch um Plangenehmigung sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen im Doppel beizufügen. Die Gesuchsunterlagen sind direkt bei der Baupolizei einzureichen, welche für die Erteilung der Bewilligung zuständig ist. Die Pflicht zur Aussteckung, Planaufgabe und öffentlichen Ausschreibung entfällt.

Art. 74: Zuständig für die Kontrollen sind:

- die Baupolizei (a–e)
- das Kanalisationsbüro (f)
- die Stadtgärtnerei (g)

Die Meldekarten mit den entsprechenden Adressen werden mit der Baubewilligung der Bauherrschaft zugestellt.

Art. 77 Abs. 2: Insbesondere werden auch Quartierplanvorschriften, die dieser Bauordnung widersprechen, aufgehoben. Darunter fallen zu hohe Geschosshöhen und zu hohe Ausnutzungsziffern.

II Baukontrollen

Art. 74

Der zuständigen Stelle sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden: Meldepflicht

- a) die Errichtung des Schnurgerüsts,
- b) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage,
- c) die Vollendung des Rohbaus,
- d) die Fertigstellung baulicher Massnahmen,
- e) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes,
- f) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die städtische Leitung,
- g) die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten.

III Schlussbestimmungen

Art. 75

Die Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind. Übergangsbestimmung

Art. 76

Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss Baugesetz geahndet. Strafbestimmung

Art. 77

- 1 Die Bauordnung wird nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt. Inkrafttreten
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 29. Oktober 1996, werden aufgehoben.

Schaffhausen, 20. Juni 2002

Schaffhausen, 10. Mai 2005

IM NAMEN DES STADTRATES

IM NAMEN DES GROSSEN STADTRATES

Der Stadtpräsident
Marcel Wenger

Der Präsident
Rolf Amstad

Der Stadtschreiber
Christian Schneider

Die Sekretärin
Gabriele Behring

Von der Einwohnergemeinde genehmigt am 25. September 2005

Der Präsident
Marcel Wenger

Der Aktuar
Christian Schneider

Vom Regierungsrat genehmigt im Sinne des Beschlusses vom 11. Juli 2006

Der Staatsschreiber
Dr. Reto Dubach

Fussnoten

- 1) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 30. Oktober 2007, vom Regierungsrat genehmigt am 25. März 2008, in Kraft getreten am 1. Mai 2008.
- 2) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 30. Juni 2009, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Januar 2010, in Kraft getreten am 1. Juni 2010.
- 3) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 8. Dezember 2009, vom Regierungsrat genehmigt am 13. April 2010, in Kraft getreten am 1. Juni 2010.
- 4) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 2. September 2014, vom Regierungsrat genehmigt am 14. April 2015, in Kraft getreten gemäss Stadtratsbeschluss vom 28. April 2015 auf den 01. Mai 2015.
- 5) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 15. November 2016, vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2017, in Kraft getreten gemäss Stadtratsbeschluss vom 4. Juli 2017 auf den 1. August 2017.
- 6) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 19. Februar 2019, vom Regierungsrat genehmigt am 8. März 2022, in Kraft getreten gemäss Stadtratsbeschluss vom 10. Mai 2022 auf den 1. Juni 2022.

**Anhang zur Bauordnung
für die Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005**

Anhang 1: Gebäudehöhe, Geschosszahl

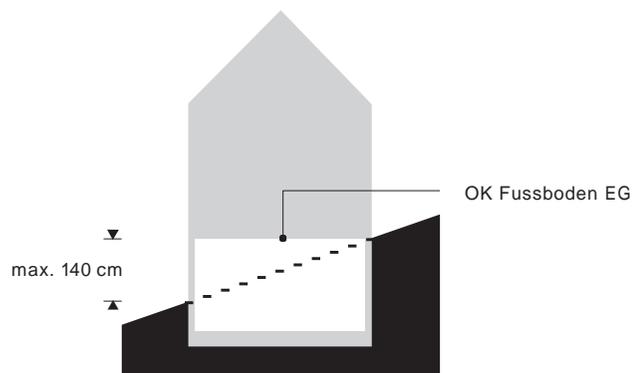
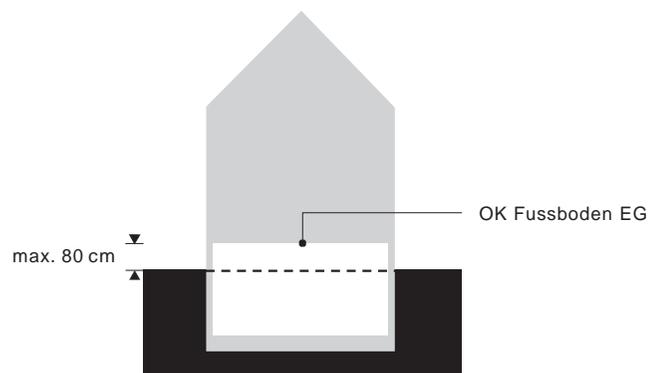
Art. 21 Abs. 1 lit. a)

Untergeschosse gelten als **Vollgeschoss**, wenn sie das gewachsene oder abgegrabene Terrain

- im ebenen Gelände um mehr als 80 cm bzw.
- im geneigten Gelände um mehr als 140 cm überragen.

Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6.00 m.

Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.



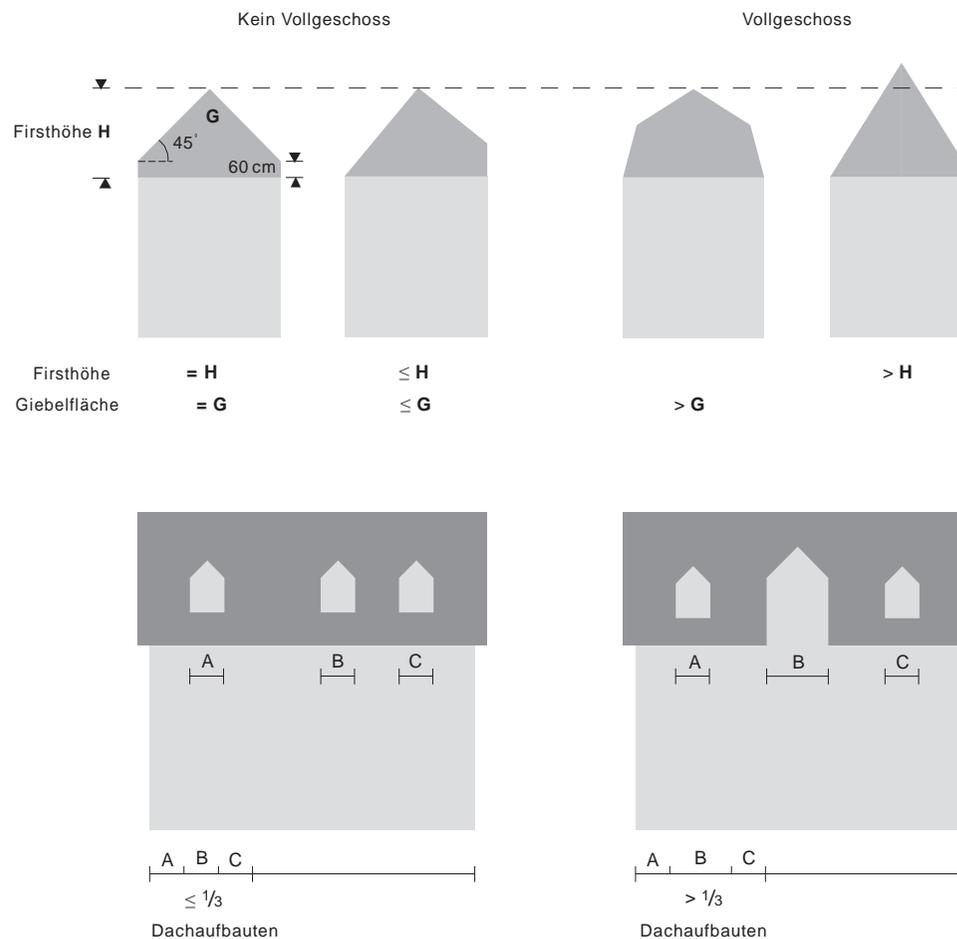
Anhang 2: Gebäudehöhe, Geschosszahl

Art. 21 Abs. 1 lit. b)

Dachgeschosse gelten als **Vollgeschoss**, wenn

- die Firsthöhe oder die Fläche der Giebfelfassade grösser ist als bei einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einem Kniestock von 60 cm.
- Dachaufbauten breiter sind als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassade.

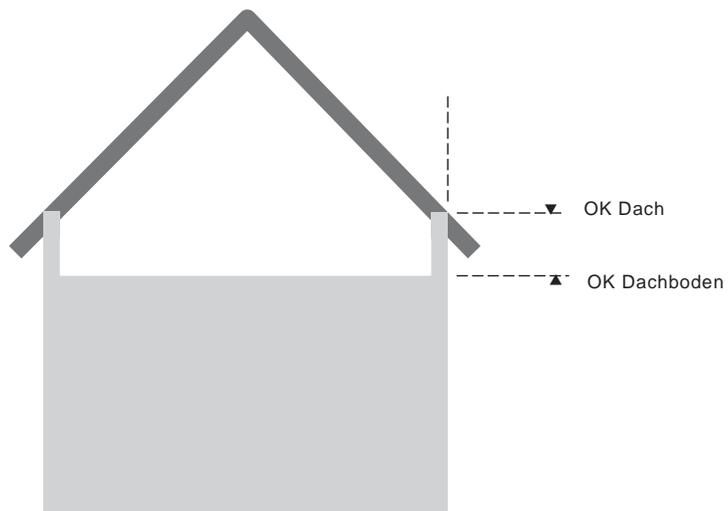
(Siehe auch Anhang 3 betreffend Kniestock)



Anhang 3: Gebäudehöhe, Geschlosszahl

Art. 21 Abs. 1 lit. b)

Der **Kniestock** wird gemessen zwischen Oberkant Dachboden und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade.

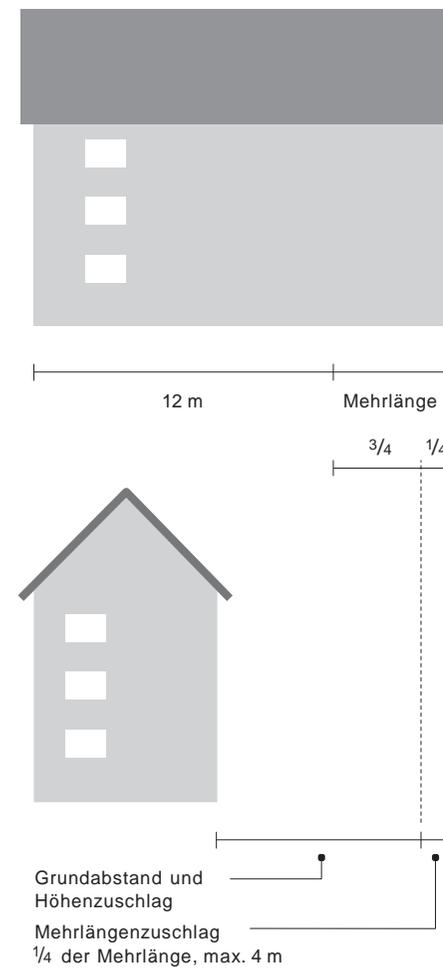


Anhang 4: Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

Art. 22 Abs. 3, Art. 38 Abs. 2

In den Wohnzonen erhöht sich der Grenzabstand um den Mehrlängenzuschlag.

- Die dafür massgebende **Mehrlänge** entspricht der Fassadenlänge abzüglich 12.00 m.
- Der **Mehrlängenzuschlag** für Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoss beträgt $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, max. 4.00 m.



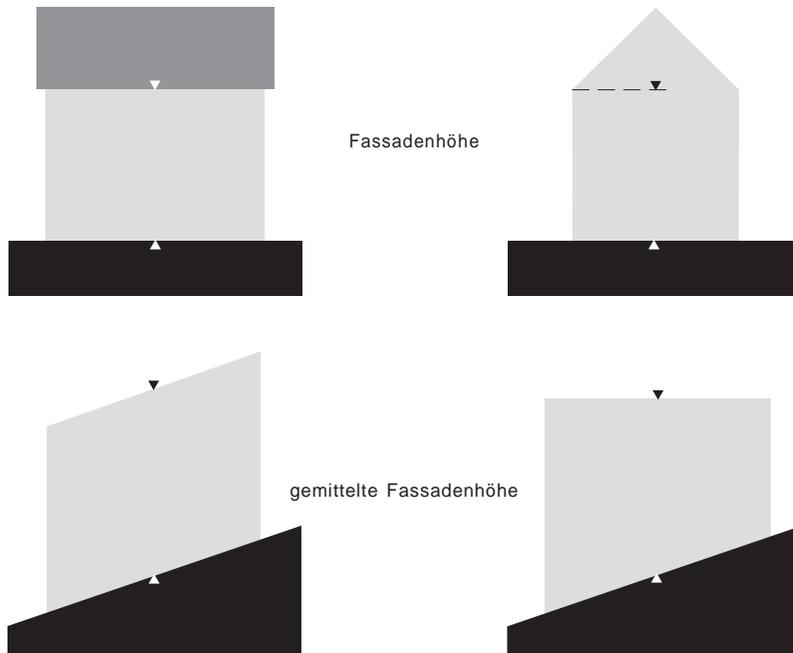
Anhang 5: Grenzabstand, Höhenzuschlag

Art. 22 Abs. 2

Der Grenzabstand besteht aus Grundabstand und **Höhenzuschlag**. Der Höhenzuschlag richtet sich nach der zugehörigen **Fassadenhöhe**, gemessen zwischen gemitteltem gewachsenem Terrain und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade.

- Bei Giebelfassaden wird die Fassadenhöhe in den Gebäudeecken gemessen.
- Bei asymmetrischen und Pultdächern sowie im geneigten Terrain ist die massgebende Fassadenhöhe auszumitteln.
- Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis Oberkant Dachrandabschluss bzw. Brüstungsmauer gemessen.

Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

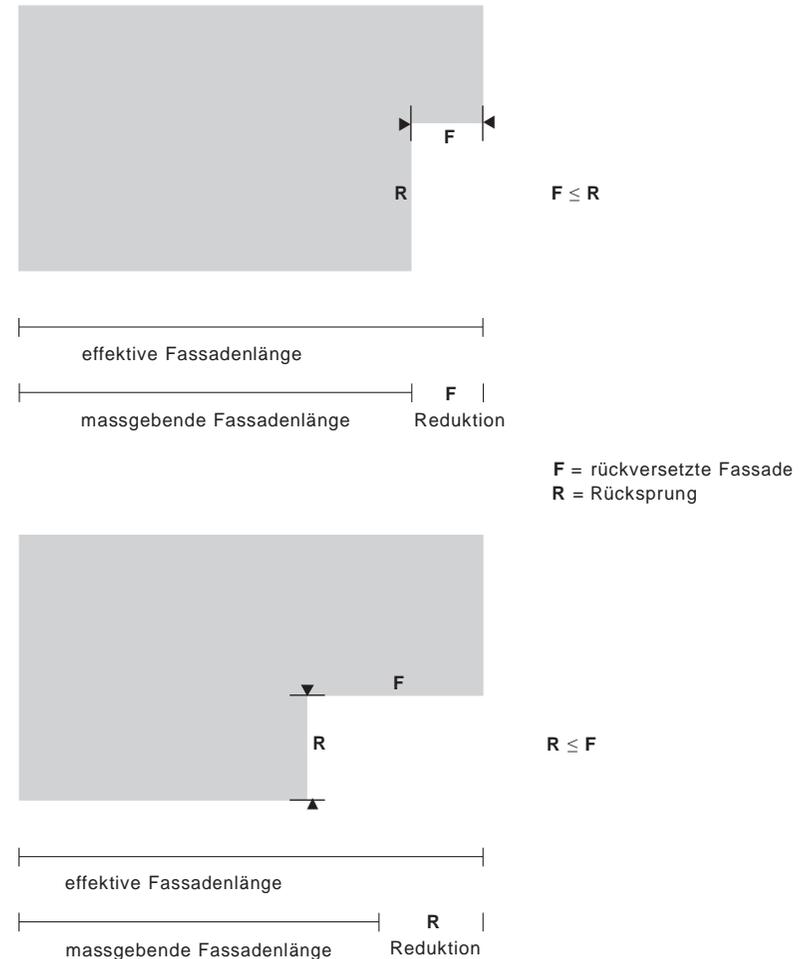


Anhang 6: Grenzabstand, zurückversetzte Fassaden

Art. 23 Abs. 2

Bei **zurückversetzten Fassaden** kann die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Fassadenlänge reduziert werden.

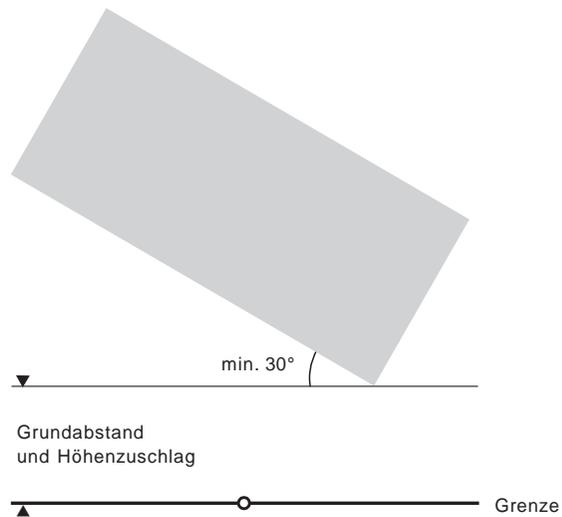
- Die Reduktion entspricht dem kleineren Mass von Fassadenrück sprung und Länge der rückversetzten Fassade. Die gleiche Regelung gilt bei Balkonen und bei abgewinkelten Fassaden.



Anhang 7: Grenzabstand, über Eck gestellte Bauten

Art. 23 Abs. 3

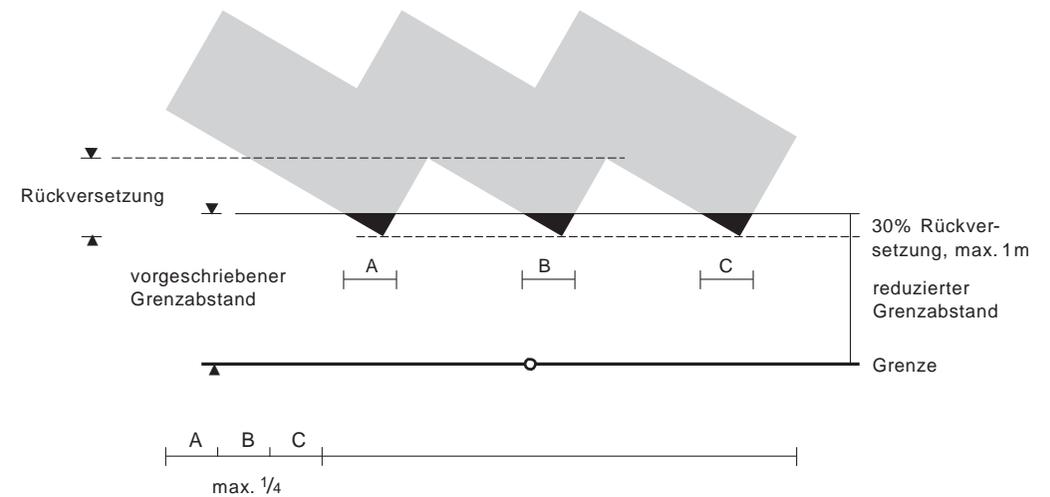
Bei **über Eck** gestellten, rechtwinkligen Bauten entfällt der Mehr-
längenzuschlag, sofern die Fassade in einem Winkel von mindestens
30° zur Grenze steht.



Anhang 8: Grenzabstand, gestaffelte bzw. gezahnte Fassaden

Art. 23 Abs. 4

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

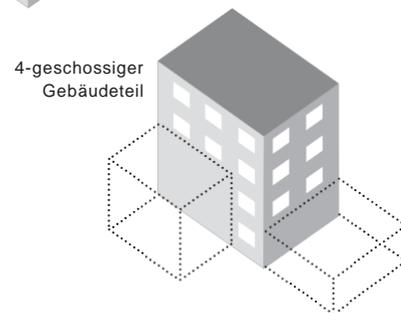
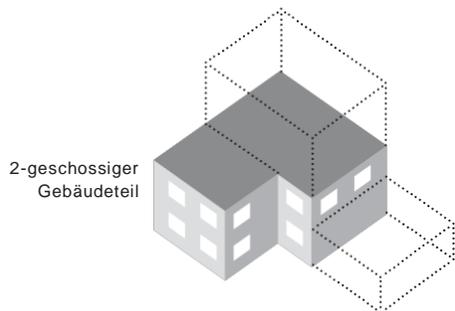
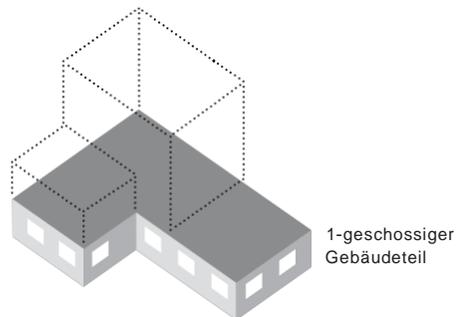
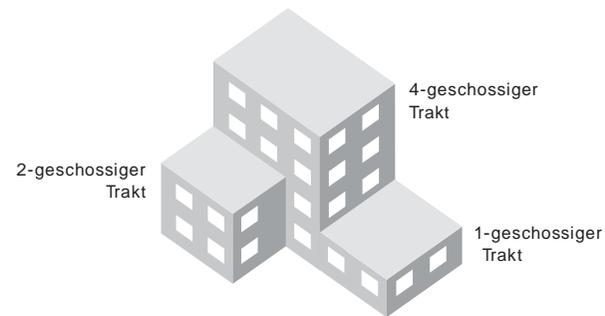


Anhang 9: Grenzabstand, in der Höhe gestaffelte Bauten

Art. 23 Abs. 5

Bei in der **Höhe gestaffelten Bauten** wird der Grenzabstand für jeden Gebäudeteil einzeln berechnet.

Gebäudeteile umfassen sämtliche Gebäudetrakte mit gleicher Geschoszahl und die auf gleicher Ebene liegenden Geschosse höherer Trakte.

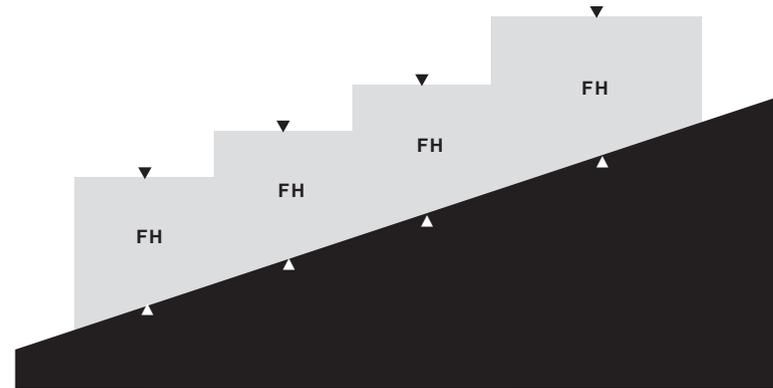


Anhang 10: Grenzabstand, Terrassenhäuser

Art. 23 Abs. 6

Bei **Terrassenhäusern** entfällt der seitliche Mehrlängenzuschlag, sofern die Fassadenhöhe an keiner Stelle grösser ist als 6.00 m.

Massgebend ist die gemittelte Fassadenhöhe pro Terrasse.



Fassadenhöhe $FH \leq 6.00$ m

Anhang 11: Verzeichnis der Merkblätter für die Bauplanung (Stand Juni 2010)

- Leitfaden für die Einreichung von Baugesuchen in der Stadt Schaffhausen, Stand Juli 2009
- Hinweise zur Einreichung von Kanalisationsgesuchen, Stand 2006
- Merkblatt «Quartierpläne», Stand Juni 2010
- Merkblatt «Denkmalpflege und Gebäudearchäologie», Stand Oktober 2009
- Merkblatt «Subventionsgesuch Denkmalpflege», Stand Oktober 2009
- Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan», Stand Oktober 2006
- Informationsblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Beläge», Stand Oktober 2006
- Informationsblatt «Einheimische Bäume und Sträucher», Stand Oktober 2006
- Informationsblatt «Spiel- und Gemeinschaftsflächen», Stand Oktober 2006
- Informationsblatt «Fassaden- und Dachbegrünung», Stand Oktober 2006
- Merkblatt «Regenwasserversickerung», Stand April 2007
- Merkblatt «Grundstückszufahrten, Parkplätze, Kehrrechtsammelstellen», Stand Oktober 2006
- Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten, Stand Oktober 2006
- Baumschutz auf Baustellen (Faltblatt)
- Merkblatt «Grünflächen in den Industriezonen ID und I», Stand Oktober 2006
- Aushubrichtlinie, Stand 2005
- Baulärm-Richtlinie, Stand 2005
- Luftreinhaltung auf Baustellen, (Baurichtlinie Luft), Stand 2005
- Merkblatt «Gute Baustellenpraxis», Stand 2005
- Merkblatt «Verwertung von ausgehobenem Boden» (Wegleitung Bodenaushub), Stand 2005

Die Informations- und Merkblätter können auch im Internet auf der Seite der Baupolizei der Stadt Schaffhausen eingesehen und heruntergeladen werden:

www.stadt-schaffhausen.ch

Link *Amtsstellenverzeichnis* → *Baupolizei*

Anhang 12: Übersicht über die Zonenvorschriften

A. Zonenvorschriften ohne Quartierplanung (Regelbauweise)

Zone	Gebäudehöhe	Grenzabstand 1)			ES	Ausnützungsziffer	Baumassenziffer	Besonderes
		Grundabstand	Höhenzuschlag	Mehrlängenzuschlag				
Altstadtzone	-	-	-	-	III	-	-	Erlass der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss «Rahmenplan Altstadt»
Dorfkernzone	-	-	-	-	III	-	-	Erlass der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss Richtlinien
Ergänzungszone	4 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	-	III	1,50	-	Rahmenpläne nach Bedarf
Wohnzone W2	2 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	II	0,35 Bonus 2) 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Wohnzone W3	3 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	II	0,55 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Wohnzone W4	4 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	II	0,70 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Gewerbe- und Wohnzone 2)	4 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	III	0,70 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Gewerbezone	11 m	2.00 m 4)	1/3 FH min. 1.0 m	-	III	-	-	-
Industriezone mit Dienstleistungen	20 m	5.00 m 4)	-	-	III	-	6 m ³ /m ² 5)	Erhöhte Gestaltungsanforderungen an Dienstleistungsbauten Verkehr-intensive Nutzungen in speziellen Eignungsgebieten Grünflächenanteil = 20%
Sonderzone vorderes Mühlental	-	-	-	-	III	-	-	Quartierplanpflicht
Sonderzone Ebnat West	-	-	-	-	-	-	-	Siehe Anhang 14
Industriezone	-	4.00 m 4)	-	-	IV	-	10 m ³ /m ² 5)	Grünflächenanteil = 15%

Abkürzungen

AZ	Ausnützungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
FH	Fassadenhöhe
ML	Mehrlänge (über 12.00 m Fassadenlänge)
VG	Vollgeschoss
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

Fussnoten

- 1) Das Grenzbaurecht ist gewährleistet
- 2) Ausnützungsbonus für Einliegerwohnung = 0,05
- 3) Ausnützungsbonus für Quartierzentren (Verkaufsflächen im UG = 0%, im EG = 50% anrechenbar)
- 4) Reduzierter Grenzabstand bei reinen Gewerbe- und/oder Industriebauten, gemessen ab äusserstem Bauteil
- 5) Bonus für Pflichtabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen nach Art. 24 Abs. 4 und Art. 25 Abs. 4 BauO

B. Zonenvorschriften für Quartierplanungen

Zone	Gebäudehöhe	Grenzabstand 1)			ES	Ausnützungsziffer 7)	Baumassenziffer 7)	Besonderes
		Grundabstand	Höhenzuschlag	Mehrlängenzuschlag				
Altstadtzone	-	-	-	-	III	-	-	Erlass der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss «Rahmenplan Altstadt»
Dorfkernzone	-	-	-	-	III	-	-	Erlass der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss Richtlinien
Ergänzungszone 2)	7 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	-	III	2,20	-	Nach Massgabe von Rahmenplänen
Wohnzone W2 2)	4 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	II	0,40 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 80%
Wohnzone W3 2)	5 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	II	0,60 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 80%
Wohnzone W4 2)	6 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	II	0,75 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 80%
Gewerbe- und Wohnzone 2)	6 VG	3.00 m	1/3 FH min. 1.0 m	1/4 ML max. 4.0 m	III	0,75 Bonus 3) 5)	-	Mindestausnützungsziffer = 80%
Gewerbezone	13 m	2.00 m 4)	1/3 FH min. 1.0 m	-	III	-	-	-
Industriezone mit Dienstleistungen	30 m	5.00 m 4)	-	-	III	-	8 m ³ /m ² 5)	Erhöhte Gestaltungsanforderungen an Dienstleistungsbauten Verkehrsintensive Nutzungen in speziellen Eignungsgebieten Grünflächenanteil = 20%
Sonderzone vorderes Mühlental	Höhenkote 450 m ü.M	5.00 m 4)	-	-	III	-	8 m ³ /m ² 6)	Quartierplanpflicht
Sonderzone Ebnat West								Siehe Anhang 14
Industriezone	-	4.00 m 4)	-	-	IV	-	12 m ³ /m ² 5)	Grünflächenanteil = 15%

Abkürzungen

AZ	Ausnützungsziffer
BMZ	Baumassenziffer
FH	Fassadenhöhe
ML	Mehrlänge (über 12.00 m Fassadenlänge)
VG	Vollgeschoss
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

Fussnoten

- 1) Das Grenzbaurecht ist gewährleistet
- 2) Reduktion der inneren Grenzabstände auf 2.50 m möglich (Art. 38 Abs. 2 BauO)
- 3) Ausnützung-Bonus für Quartierzentren (Verkaufsflächen im UG = 0%, im EG = 50% anrechenbar)
- 4) Reduzierter Grenzabstand bei reinen Gewerbe- und/oder Industriebauten, gemessen ab äusserstem Bauteil
- 5) Bonus für Pflichtabstellplätze in unterirdischen Einstellhallen nach Art. 24 Abs. 4 und Art. 25 Abs. 4 BauO
- 6) Die Baumassenziffer für Neubauten beträgt höchstens 4.50 m³/m²
- 7) Berechnung gemäss Art. 64b BauO

Anhang 13: Stichwortverzeichnis

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Ablagerungsplätze	14
Abstellplätze, Autoabstellplätze	27
Altrechtliche Bauten	4
Altstadtzone	31–32
An- und Nebenbauten	22
Antennen	15
Auflagen und Bedingungen	70
Auskunft	5
Ausnutzungsziffer, Definition, AZ-Transport	24
Ausnutzungsziffer, besondere Vorschriften für Quartierpläne	64b
Aussenantennen	15
Baubewilligung, Plangenehmigung	69–73
Baudichte (Ausnutzungs- und Baumassenziffer)	24–25
Baukontrollen, Meldepflicht	74
Baulanderschliessung	66-67
Bauliche Sicherheit	17
Baulinien	62
Baumassenziffer, Definition	25
Baumschutz	11
Baureife	66
Bauten nach altem Recht	4
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	47
Bedingungen und Auflagen	70
Behindertengerechtes Bauen	20
Beitragspflicht, Beitragsverordnung	68
Besondere Vorschriften für die Zonen	31–61
Bewilligungspflicht	72
BLN-Gebiete	10, 60
Dachaufbauten	21
Dachbegrünung	12
Dorfkernzone	33–34
Einzonung	30
Empfindliche Gebiete	10
Empfindlichkeitsstufen nach LSV	29
Energie	19
Ensembles, schutzwürdige	10
Ergänzungszone für die Altstadt	35–36
Erhöhte Anforderungen	10
Erschliessung, Erschliessungsbeiträge	66–68

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Familiengartenzone	56
Fassadenhöhe, Fassadenlänge	22–23
Freihaltezone	54
Gebäudehöhe, Geschosszahl	21
Geltungsbereich	1
Gemeinschaftsflächen	28
Gesamtwirkung, gute	8
Geschosszahl, Gebäudehöhe	21
Gestaffelte Fassaden	23
Gestaltungsvorschriften	8–15
Gewässer	51
Gewässerabstandslinie	62
Gewerbe- und Wohnzone	39–40
Gewerbezone	41–42
Grenzabstand, Allgemeines und Sonderfälle	22–23
Grundeigentümerbeiträge	68
Grundwasserschutzzone	61
Höhenzuschlag	22
Industriezone	45–46
Industriezone mit Dienstleistungen	43–44
Inkrafttreten	77
Kinderspielplätze	28
Lagerplätze	14
Landschaftsschutzzone	59
Landwirtschaftszone	49
Lärmschutz	18
Lufthygiene	19
Materialabbauzone, Materialbewirtschaftungszone	53
Mehrlängenzuschlag, Grundsatz, Ausnahmen	22–23
Meldepflicht, Baukontrolle	74
Naturschutzzone, überlagernde Naturschutzzone	50, 58
Nutzungsanteile	26
Nutzungsordnung	29–31
Öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	47
Parkplätze, Parkplatzverordnung	27
Plangenehmigung	73

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Planungsinstrumente	1
Private Erschliessung, vorzeitige Erschliessung	67
Quartierplan	63–64b
Quartierplanpflicht	65
Quartierschutzgebiete	10
Rahmenbewilligung, raumverträgliche Vorhaben	7
Rahmenplan	1, 7
Raumverträgliche Vorhaben, (Rahmenbewilligung)	7
Rechtsmittel	6
Rechtsquellen	2
Reservezone	48
Richtplanung	1, 7
Schutz der Gesundheit und der Umwelt	18–20
Schutz des Baumbestandes	11
Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes	8–16
Schutzmassnahmen, Unterschutzstellung	16
Schutzwürdige Ensembles	10
Sonderzone vorderes Mühlental	44a–b
Sonderzone Ebnet West	44c–d
Spiel- und Gemeinschaftsflächen	28
Stadtbildkommission	9
Strafbestimmung	76
Strassenlinien	62
Terrainveränderungen	13
Terrassenhäuser	23
Übergangsbestimmung	75
überlagernde Schutzzonen	58–61
überlagernde Naturschutzzone	58
übrige Flächen, Verkehrsflächen	55
unterirdische Bauten	22
Verkehrs- und übrige Flächen	55
Vollgeschoss	21
Vollzug	3
Vorentscheid	71
vorzeitige Erschliessung, Private Erschliessung	67
Wald	57
Waldabstandslinien	57, 62
Waldfriedhofzone	52
Wohnzone W2, W3, W4	37–38

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	47
Zonenplan, Zonenarten	29
Zonenplanänderungen, Zuständigkeit	3
Zonenvorschriften	30–61
Zuständigkeit, zuständige Behörde	3

Anhang 14: Sonderzone Ebnat West

Art. 44c Sonderzone Ebnat West

1. Grundsatz

1 Die Sonderzone bezweckt die bauliche Erneuerung und Aufwertung der Areale. Sie ermöglicht auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.

2 Die Sonderzone ist bestimmt für gemischte Nutzungen. Zulässig sind Bauten für Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Freizeit/Sport und Wohnen sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Nicht zulässig sind insbesondere Lagerhäuser, Logistik- und Verteilzentren. Verkehrsintensive Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und bedingen eine Parkierung in Tiefgaragen mit direkter Zufahrt. Bei verkehrsintensiven Nutzungen ist ausserdem die Verträglichkeit mit der Umgebung in einem entsprechenden Konzept nachzuweisen.

Erläuterungen:

Art. 44c Abs. 2: Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im Nachweis der Verträglichkeit von verkehrsintensiven Nutzungen mit der Umgebung sind u.a. die Verkehrsverträglichkeit (genügende Kapazität der Strasse, die Nichtbeeinträchtigung des Langsamverkehrs) sowie die Verträglichkeit mit den Zielsetzungen des Rahmenplans und des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für das Gebiet Ebnat West nachzuweisen. Die unzulässigen Nutzungsarten sind exemplarisch d.h. nicht abschliessend zu verstehen.

Art. 44d Sonderzone Ebnat West

2. Besondere Vorschriften

1 Der Stadtrat erlässt nach Bedarf Rahmenpläne im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bauordnung, welche die städtebauliche Konzeption sichern. Sie geben Auskunft über die geplanten Nutzungen, die Lage und Dimensionierung der Bauten, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Infrastruktur. Zudem legen sie die Schutzobjekte fest und geben Aufschluss über Grün- und Freiräume.

2 Für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen mit wesentlichen baulichen Änderungen ist ein Quartierplanverfahren durchzuführen.

3 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.00 m; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 30.00 m und für Hochhäuser bis auf die Höhenkote von 484 m.ü.M erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann innerhalb des Quartierplanperimeters auf die Einhaltung eines Gebäude- und Grenzabstandes verzichtet werden, gegenüber Drittparzellen kann der Grenzabstand auf 3.00 m bzw. 2.50 m gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung reduziert werden. Gegenüber dem öffentlichen Grund kann das Bauen mittels Baulinien bis auf die Strassengrenze gestattet werden.

4. Die Baumassenziffer beträgt höchstens 6 m³/m²; im Rahmen von Quartierplänen kann sie für das gesamte Gebiet gemittelt, im Sinne von Art. 64b Bauordnung, auf höchstens 9 m³/m² erhöht werden.

5. Mindestens 17 % der Grundstücksfläche bezogen auf das gesamte Gebiet sind zu begrünen. Die Lage, Dimensionierung sowie Gestaltung der Grünflächen ist im Rahmen der Quartierplanung festzulegen.

Erläuterungen:

Art. 44d Abs. 1: Der Rahmenplan sichert die städtebauliche Konzeption mit ihrer Infrastruktur. Er gibt Auskunft über die geplanten Nutzungen und ihre Verteilung, die Lage und Dimensionierung der Neubauten inkl. Angaben zur Gebäudehöhe, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Freiräumen, die Lage der Zufahrten und Parkierung sowie wichtige Verbindungen für den Langsamverkehr. Zudem legt er die Schutzobjekte fest und gibt Aufschluss über wichtige Elemente des Freiraums.

Art. 44d Abs. 2: Überbauungen in der Sonderzone bedingen grundsätzlich einen Quartierplan mit Ausnahme von untergeordneten Umbauten und Umnutzungen ohne wesentliche bauliche Änderungen, wenn sie den Zielsetzungen des Rahmenplans entsprechen und die Absichten der Quartierplanungen nicht verunmöglichen. Grundlage für den Quartierplan bildet der Rahmenplan. Damit besteht eine Quartierplanpflicht im Sinne von Art. 65 Bauordnung.

Art. 44d Abs. 3 und 4: Mit der Baumassenziffer wird das oberirdische Bauvolumen von Neubauten und Bestand begrenzt. Die Obergrenze für die Gebäudehöhe, mit Ausnahmen der Hochhäuser, orientiert sich an den Festlegungen zur ID-Zone. Ein Verzicht bzw. die Reduktion der Gebäude- und Grenzabstände ist nur möglich, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

Art. 44d Abs. 5: Die anrechenbare Fläche wird gemäss Merkblatt Grünflächen in den Industriezonen ID und I berechnet.

Übersicht über die Zonenvorschriften (Tabelle Anhang 12)

A) Zonenvorschriften ohne Quartierplanung (Regelbauweise)

Gebäudehöhe: 20.00 m

Grenzabstand, Grundabstand: 5.00 m

Höhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag: -

ES: III

Baumassenziffer: 6 m³/m²

Besonderes: Quartierplanpflicht

B) Zonenvorschriften für Quartierplanungen

Gebäudehöhe: 30.00 m bzw. Hochhäuser Höhenkote 484 m.ü.M

Grenzabstand: Grundabstand 3.00 m, bzw. Grenz- und Strassenbaurecht 4)

Höhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag: -

ES: III

Ausnutzungsziffer: -

Baumassenziffer: gemittelt über das gesamte Gebiet 9 m³/m²

Besonderes: Quartierplanpflicht