

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.

Geltungsbereich
Planungsinstrumente

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.

Art. 2

Rechtsquellen

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

Art. 3

Zuständigkeit und Vollzug

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.

⁵ Die Zuständigkeit für Änderungen und Ergänzungen des Zonenplans liegt beim Grossen 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 An-

stösserinnen 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 Bau- und Umwelterferat 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.

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 land- Richtpläne und Rahmenpläne, Zweck und Inhalt

schaftliche Entwicklung und Gestaltung des gesamten Stadtgebietes erstellt der Stadtrat nach Bedarf Richtpläne.

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

Grundsatz

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.

² Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; das gleiche gilt bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Art. 9

Stadtbildkommission

¹ Der Stadtrat setzt eine Stadtbildkommission ein.

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 verunmöglichen, kann der Stadtrat im Sinne von Ausnahmegenehmigungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen. Diese 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

Dachbegrünung

schaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 13

Terrainver-
änderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind harmonisch ins Gelände einzufügen.

Art. 14

Lager- und
Ablagerungs-
plätze

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

Art. 15

Aussenan-
tennen

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

Art. 16

Besondere
Schutzmass-
nahmen

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.

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.

Lärmschutz

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.

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 ei-

nem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand steht oder wichtige Anliegen des Natur- und Heimatschutzes entgegenstehen.

III Gebäudehöhe

Art. 21

Gebäudehöhe,
Geschlosszahl

¹ In den Wohnzonen wird die Gebäudehöhe nach Anzahl der Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe festgelegt. Massgebend ist die Geschlosszahl auf der Talseite der Bauten.

- 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).
- b) Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn
 - die Firsthöhe oder die Fläche der Giebfassade 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

Grenzabstand,
1. Allgemeines

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.

Rechtssammlung der Stadt Schaffhausen (Stand: 23. Januar 2024)

- ² Der Grenzabstand besteht aus Grundabstand und Höhenzuschlag. Der Höhenzuschlag richtet sich nach der zugehörigen Fassadenhöhe, gemessen zwischen gemitteltem gewachsenen 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.
- 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 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.
- 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

Grenzabstand,
2. Sonderfälle

des liegende Fassade gesamthaft nicht mehr als 1/4 der Gesamtlänge beträgt (vgl. Anhang 8).

⁵ Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird der Grenzabstand für jeden 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.

V Baudichte

Art. 24

Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

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, so-

weit 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.

⁵ Die zulässigen Ausnutzungsziffern 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 Ausnutzungsübertragung 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 Ausnutzungsziffer.

⁴ Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Parkplatzverordnung, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 2 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

Nutzungsanteile

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

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

Abstellplätze,
Parkplatz-
verordnung

¹ Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Einstellräume für Velos und Motorfahräder bereitzustellen.

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 Parkieranlage 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.

C Nutzungsordnung

I Zonenplan

Art. 29

¹ Das Stadtgebiet wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Zonen, Zonenüberlagerungen

a) Baugebiet		ES*	siehe	
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 Mühlental	III	Art. 44a-b ¹⁾	
I	Industriezone	IV	Art. 45-46	
ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (Spital und Pflegeheim) ⁵⁾	II	Art. 47	
	(Werkhöfe) ⁴⁾	III		
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	lärmbelastete 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. 62

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

Art. 30

Einzonung

¹ Die Zuweisung von Flächen des Nichtbaugebiets in eine Bauzone bedarf 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 möglicher 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. Insbesondere 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 Dorfkerne 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 Dorfkerne 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 möglichster 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

Dorfkernzone,
2. besondere
Vorschriften

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

Art. 35

Ergänzungs-
zone für die
Altstadt,
1. Grundsatz

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.

Art. 36

Ergänzungs-
zone für die
Altstadt,
2. besondere
Vorschriften

¹ In der Ergänzungszone für die Altstadt sind höchstens 4 Vollgeschosse zulässig.

Bei Vorliegen von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf die Geschoszahl im Rahmen von Quartierplänen um höchstens 3 erhöht werden.

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 Geschoszahlen, 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:

- 2 Vollgeschosse in der Wohnzone W2,
- 3 Vollgeschosse in der Wohnzone W3,
- 4 Vollgeschosse in der Wohnzone W4.

Wohnzone,
2. besondere
Vorschriften

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

² Der Grenzabstand bemisst sich wie folgt:

- Grundabstand: 3.00 m
- Höhenzuschlag: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m
- Mehrlängenzuschlag für Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschoss: 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-Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffer 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

Gewerbe- und Wohnzone,
1. Grundsatz

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.

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

Art. 40

Gewerbe- und Wohnzone,
2. Besondere Vorschriften

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

Art. 41

Gewerbezone,
1. Grundsatz

¹ In der Gewerbezone sind gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen sowie Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

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

Gewerbezone,
2. Besondere Vorschriften

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.

² Der Grenzabstand bemisst sich wie folgt:

- Grundabstand: 2.00 m
- Höhenzuschlag: 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

¹ Die Industriezone mit Dienstleistungen ist bestimmt für Bauten von Industrie, (Gross-) Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe.

Industriezone
mit Dienst-
leistungen,
1. Grundsatz

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.

Art. 44

¹ Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.00 m; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 30.00 m erhöht werden.

Industriezone
mit Dienst-
leistungen,
2. Besondere
Vorschriften

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 6.0 m³/m²; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 8.0 m³/m² erhöht werden.

⁴ Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Art. 44a ¹⁾

Sonderzone
Vorderes
Mühlental,
1. Grundsätze

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 1'000 m².

Art. 44b ¹⁾

Sonderzone
Vorderes
Mühlental,
2. besondere
Vorschriften

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.

Art. 44c ⁶⁾

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 Ver-

Sonderzone
Ebnat West,
1. Grundsatz

träglichkeit mit der Umgebung in einem entsprechenden Konzept nachzuweisen.

Art. 44d ⁶⁾

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 Schutzzobjekte fest und geben Aufschluss über Grün- und Freiräume.

Sonderzone
Ebnat West,
2. Besondere
Vorschriften

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.

Art. 45

¹ Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Grossgewerbe bestimmt.

Industriezone,
1. Grundsatz

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.

Art. 46

Industriezone,
2. besondere
Vorschriften

¹ Der Grenzabstand beträgt 4.00m.

Gegenüber reinen Industriebauten kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden.

² Die Baumassenziffer beträgt höchstens 10.0 m³/m²; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 12.0 m³/m² erhöht werden.

³ Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Art. 47

Zone für
öffentliche
Bauten,
Anlagen und
Grünflächen

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.

² Die Nutzungsarten der einzelnen ZöBAG-Areale werden in der Richtplanung bezeichnet.

Art. 48

Reservezone

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.

² Neue Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.

³ Für Grundstücke innerhalb der Reservezone besteht weder ein Erschliessungsanspruch gegenüber dem Gemeinwesen noch eine Anschlussberechtigung an bestehende öffentliche Versorgungs- und Erschliessungsanlagen.

⁴ Für die neu geschaffenen Bauzonen gilt grundsätzlich Quartierplanpflicht.

Art. 49

Landwirt-
schaftszone

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.

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.

Naturschutz-
zone

² Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften bezüglich Schutzziele, Massnahmen und Pflege sind in den Inventaren nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art 50a

¹ Die Naturgefahrenzone NGZ bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

Naturgefahren-
zone

² Die Naturgefahrenzone umfasst die Zonen G1-G4 und wird nur als umhüllende Flächen dargestellt. Massgebend ist die Naturgefahrenkarte.

³ Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen und mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.

⁴ Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. Im Objektschutznachweis ist aufzuzeigen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können, und dass sich durch die Schutzmassnahmen nicht anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁵ Die Gefahrenzonen gelb (geringe Gefährdung G3) und weiss-gelb (Restgefährdung G4) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Die Gemeinde weist darauf hin, wenn ein Vorhaben in der Gefahrenzone gelb liegt. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken wie z. B. Schiessanlagen, Abwasserreinigungsanlagen, etc. sind besondere Schutzmassnahmen zu ergreifen. Bei Sonderrisiken wie z. B. Schiessanlagen, Abwasserreinigungsanlagen, etc. sind besondere Schutzmassnahmen zu ergreifen.

gungsanlagen, Trinkwasserfassungen etc. gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

⁶ Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art.48 f.).

⁷ Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

Art. 51 ⁷⁾

Gewässer

¹ Gewässer samt Ufervegetation sind geschützt. Eine standortgemässe Ufervegetation ist von den Anstössern zu dulden.

² Der Gewässerraum dient der Aufrechterhaltung der natürlichen Funktion des Gewässers, der Förderung der Artenvielfalt, dem Hochwasserschutz sowie der Gewährleistung des Gewässerunterhaltes. Die Gewässerabstandslinien legen den Gewässerraum fest.

³ Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

⁴ Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.

⁵ Eingedolte Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Sie dürfen nur mit Zurückhaltung überbaut werden. Der Zugang zu den eingedolten Bachverläufen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

⁶ Für stehende Gewässer mit einer Fläche von mehr als 5'000 m² gilt eine Gewässerabstandslinie von 15 Metern, für eine Fläche von weniger als 5'000m² ohne Gewässerabstandslinie ein Gewässerabstand von 6 Metern ab Uferlinie. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder oder Kleinstgewässer ohne besondere Naturschutzrelevanz.

Art. 52

Waldfriedhofzone

¹ Die Waldfriedhofzone umfasst das Areal des Waldfriedhofes mit den Erweiterungsflächen und ist bestimmt für die Grabanlagen und die erforderlichen betrieblichen Bauten und Nebeneinrichtungen.

² Der Bestockungsgrad darf nicht kleiner sein als 60%.

Art. 53 ²⁾

Materialabbauzone,
Materialbewirtschaftungszone

¹ Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaubiete mitsamt den Wiederherstellungsflächen.

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, Ausbausphalt, 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

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 Areales. 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

überlagernde
Naturschutz-
zone

- 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.
- 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 Schutzziele nicht zuwiderläuft.

Art. 59

überlagernde
Landschafts-
schutzzone

- 1 Die überlagernde Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung schöner und wertvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- 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

BLN-Gebiete

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

Art. 61

Grundwasser-
schutzzone

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

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. 64a³⁾

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

Anforderungen
an
Quartierpläne

- 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 zu effizienten und umweltgerechten Energienutzung gemäss Energierichtplan der Stadt Schaffhausen.

Art. 64b³⁾

Quartierpläne,
besondere
Vorschriften

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 zulässige 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.

Art. 65

Quartierplan-
pflicht

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

E Baulanderschliessung

I Allgemeines

Art. 66

Baureife

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

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,
Beitrags-
verordnung

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.

F Verschiedene Bestimmungen**I Baubewilligung****Art. 69**

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes.

Allgemeines

² Alle Baugesuche sind dem Bau- und Umweltreferat zu Händen des Stadtrates einzureichen.

³ Der Stadtrat entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von geringfügigen Bauvorhaben an das Bau- und Umweltreferat oder dessen Abteilungen delegieren.

⁴ Gesuche um Erteilung von Ausnahmegewilligungen 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

Bedingungen
und Auflagen

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

² Die von öffentlichen und privaten Organisationen 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

Vorentscheid

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

Bewilligungs-
pflicht

¹ Der Bewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen, auf welche die in Art. 1 BauO erwähnten Vorschriften Bezug nehmen.

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 1.0 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) aufgehoben³⁾

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

Plan-
genehmigung

- 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) aufgehoben³⁾
- b) Einfriedungen und Mauern bis 1.50 m Höhe entlang von privaten Nachbargrundstücken,
- c) Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 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.

II Baukontrollen

Art. 74

Meldepflicht

Der zuständigen Stelle sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes,
- 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

Übergangsbestimmung

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

Art. 76

Strafbestimmung

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

Art. 77

¹ Die Bauordnung wird nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde am 25. September 2005 und der Genehmigung durch den Regierungsrat am 11. Juli 2006 vom Stadtrat auf den 1. Oktober 2006 in Kraft gesetzt. Inkrafttreten

² Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 29. Oktober 1996, werden aufgehoben.

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 1. 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.
- 7 Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 23. Januar 2024, vom Regierungsrat genehmigt am 1. Oktober 2024, in Kraft getreten auf den 1. November 2024