



# Bauordnung

vom 16. November 1994

teilrevidiert am 24. März 2006

teilrevidiert am 21. November 2008

teilrevidiert am 19. November 2010



# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeine und Begriffs-Bestimmungen</b>	<b>6</b>
Art. 1 Rechtsquellen	6
Art. 2 Bedingungen und Auflagen	6
Art. 3 Geltungsbereich	6
Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstand	7
Art. 5 Wald- und Gewässerabstand	8
Art. 6 Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Firsthöhe	8
Art. 7 Geschosse	8
Art. 8 Unterirdische Bauten	9
Art. 9 Ausnutzungsziffer	9
<b>II. Zonenordnung und -vorschriften</b>	<b>10</b>
Art. 10 Zoneneinteilung	10
Art. 11 Dorfkernzone DK	11
Art. 12 Wohnzonen Wa und Wb	13
Art. 13 Wohn- und Gewerbezone WG	14
Art. 14 Gewerbezone G	15
Art. 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	16
Art. 16 Verkehrsflächen VF	16
Art. 17 Reservezonen rWa und rWb	16
Art. 18 Freihalte- und Bauverbotszone F	17
Art. 19 Landwirtschaftszone (Grundsätze)	17
Art. 20 Landwirtschaftszonen Lw1 und Lw2	17
Art. 21 Zone für Rebbau R	18
Art. 22 Naturschutzzone NS	18
Art. 23 Schutzzone Gewässer Gr	18
Art. 24 Ortsbildschutzzone OBS	19
Art. 25 Aufforstungsverbotszone AV	19
Art. 26 Grundwasserschutzzone GWZ	19
Art. 27 Archäologische Schutzzone AS	20
Art. 28 Landschaftsschutzzone LS	20
<b>III. Überbauungsordnung</b>	<b>21</b>
Art. 29 Baulinienpläne, Aufstellung und Änderung	21
Art. 30 Quartierpläne, Aufstellung und Änderung	21
Art. 31 Quartierpläne, Zweck und Inhalt	21
Art. 32 Privater Quartierplan	22
Art. 33 Gesamtüberbauung	22

<b>IV. Erschliessungsordnung</b>	<b>23</b>
Art. 34 Erschliessung des Baugebietes	23
<b>V. Weitere Mindestvorschriften, Umgebungs-, Gestaltungs- und Schutzvorschriften</b>	<b>24</b>
Art. 35 Einfügung von Bauten und Anlagen	24
Art. 36 Motorfahrzeugabstellplätze / Abstellräume	24
Art. 37 Ausfahrten / Grenzbereich zur Strasse	25
Art. 38 Abstellplätze für Abfallcontainer	25
Art. 39 Technisch bedingte Dachaufbauten, Aussenantennen	25
Art. 40 Dacheinschnitte	26
Art. 41 Solaranlagen	26
Art. 42 Mobilfunkanlagen	26
Art. 43 Kultur- und Natureinzelobjekte	27
Art. 44 Hecken, Feld- und Ufergehölze	27
<b>VI. Verfahrens- und Vollzugsvorschriften</b>	<b>28</b>
Art. 45 Baubewilligungsverfahren	28
Art. 46 Zusätzlich bewilligungspflichtige Vorhaben	28
Art. 47 Form des Baugesuches	29
Art. 48 Ausnahmbewilligungen	29
Art. 49 Vollzug	30
<b>VII. Schlussbestimmungen</b>	<b>31</b>
Art. 50 Informationspflicht	31
Art. 51 Genehmigung und Rechtskraft der Bauordnung	31
Art. 52 Rekurs- und Strafbestimmungen	31
<b>Anhang</b>	<b>33</b>
Anhang 1: Schlagwortregister	34
Anhang 2: Technische Erläuterungen	38
Anhang 3: Denkmälerinventar	50
Anhang 4: Naturschutzinventar	52

## Gesetze und Verordnungen

### Verzeichnis der hauptsächlich massgebenden Gesetze und Verordnungen

Bund	SR 159.3	Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)
	SR 700	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
	SR 700.1	Verordnung über die Raumplanung (RPV)
	SR 814.01	Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
	SR 814.011	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
	SR 814.20	Gewässerschutzgesetz
	SR 814.41	Lärmschutzverordnung (LSV)
	SR 814.318.142.1	Luftreinhalteverordnung (LRV)
	SR 921.0	Waldgesetz (WAG)
Kanton	SHR 120.100	Gemeindegesezt
	SHR 210.100	Einführungsgesetz zum ZGB
	SHR 451.100	Gesetz über den Natur- und Heimatschutz
	SHR 451.101	Naturschutzverordnung
	SHR 700.100	Baugesetz
	SHR 700.101	Verordnung zum Baugesetz (BauV)
	SHR 700.108	Baubewilligungsverordnung
	SHR 700.401	Energiehaushaltverordnung (EHV)
	SHR 721.100	Wasserwirtschaftsgesetz
	SHR 721.103	Verordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz
	SHR 725.100	Strassengesetz
	SHR 725.101	Strassenverordnung
	SHR 741.011	Kantonale Strassenverkehrsverordnung

Kanton (Fortsetzung)	SHR 814.101	Kantonale Umweltschutzverordnung (USGVV)
	SHR 814.200	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz
	SHR 814.201	Kantonale Gewässerschutzverordnung
	SHR 814.301	Luftreinhalteverordnung zur eidg. Luftreinhalteverordnung
	SHR 814.401	Vollziehungsverordnung zur eidg. Lärmschutzverordnung
	SHR 921.100	Kantonales Waldgesetz
	SHR 921.101	Kantonale Waldverordnung (kWVaV)
Gemeinde		Verfassung der Gemeinde Dörflingen Verordnungen der Gemeinde Dörflingen

# I. Allgemeine und Begriffs-Bestimmungen

## Art. 1 Rechtsquellen

Bauordnung und Zonenplan

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

2 Die Gemeinde Dörflingen erlässt namentlich folgende Vorschriften:

- a) Bauordnung (BauO)
- b) Zonenplan mit Empfindlichkeitsstufen nach LSV<sup>1)</sup>

3 Die Vorschriften des Bundes und des Kantons gehen der Bauordnung und den gestützt darauf erlassenen Vorschriften vor.

## Art. 2 Bedingungen und Auflagen

Baubewilligung

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.

Normen und Richtlinien von Verbänden

2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS)<sup>2)</sup> und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA)<sup>3)</sup> erlassenen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

## Art. 3 Geltungsbereich

Geltungsbereich der Bauordnung

Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie findet Anwendung auf alle Neu-, An-, Neben-, Um- und Aufbauten aller Werke des Hoch- und Tiefbaus sowie auf Aussenrenovationen, Terrainveränderungen, Reklameanlagen und die in Art. 50 aufgeführten Vorhaben.

<sup>1)</sup> Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

<sup>2)</sup> Neu: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS

<sup>3)</sup> Neu: Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute VSA

> vgl. Abbildung Anhang 2

#### **Art. 4 Grenz- und Gebäudeabstand**

Kleiner und grosser  
Grenzabstand

1 Für die Messweise des Grenzabstandes gilt die baugesetzliche Regelung, wobei der äusserste Bauteil der Fassade massgebend ist.

2 In den Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone gelten gegenüber Hauptbauten ein grosser und ein kleiner Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist vor der am stärksten nach Süden gerichteten längsten Fassade, der kleine Grenzabstand ist von den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand vor der Westfassade einzuhalten.

3 Für unterirdische Bauten, für unbewohnte, eingeschossige An- und Nebenbauten von höchstens 40 m<sup>2</sup> Gebäudefläche (Kleinbauten), ferner für Vorbauten mit weniger als 1.5 m und für Dachvorsprünge mit weniger als 1.0 m Ausladung gegenüber der Fassade gilt ein reduzierter Grenzabstand von mindestens 2.5 m.

4 Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und der Genehmigung durch den Gemeinderat verringert werden, sofern der bauordnungsgemässe Gebäudeabstand eingehalten ist.

5 Hinsichtlich Grenzbau oder Anbau gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

Gebäudeabstand

6 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände zwischen zwei Bauten. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

7 Der Gebäudeabstand zwischen Klein- und Hauptgebäude und zwischen Kleinbauten gemäss Abs. 3 unter sich muss wenigstens 5.0 m betragen.

8 Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor der genehmigten Bauordnung erstellt wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand gewährleistet ist.

**Art. 5 Wald- und Gewässerabstand**

- Waldabstand 1 Gegenüber Waldrändern sind die Abstände gemäss kantona-  
lem Recht einzuhalten.
- Gewässerabstand 2 Gegenüber öffentlichen Gewässern gilt ein Bauabstand ge-  
mäss Baugesetz.

> vgl. Abbildung Anhang 2

**Art. 6 Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Firsthöhe**

- Gebäudelänge 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmes-  
sung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie  
sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die  
dem längsten geraden Fassadenteil entspricht. Vorbauten ge-  
mäss Art. 4 Abs. 3 und Anbauten bis 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche  
sowie bis 5.0 m Länge (in der Flucht der längeren Gebäudeseite)  
werden dabei nicht angerechnet.
- Gebäudehöhe 2 Als Gebäudehöhe gilt bei Schrägdächern der senkrechte Ab-  
stand zwischen dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains  
an der Aussenfassade bis zur Schnittlinie zwischen Fassade und  
der Oberkante der Dachfläche. Bei anderen Dachformen ergibt  
sich die Schnittlinie mit der Fassade durch eine unter 45° Nei-  
gung an die Dachfläche oder den Dachrand gelegte fiktive Ebe-  
ne. Bei gestaffelten Bauten wird die Höhe für jeden Gebäudeteil  
einzeln gemessen.
- Firsthöhe 3 Für die Bestimmung der Firsthöhe wird die Messweise der  
Gebäudehöhe sinngemäss angewendet, wobei bis zum höchsten  
Punkt des Daches bzw. des Dachrandes gemessen wird.

> vgl. Abbildung Anhang 2

**Art. 7 Geschosse**

- Voll-, Unter- und Dachgeschoss Vollgeschosse sind Stockwerke, die vollständig über Terrain und  
nicht im Dachraum liegen. Ein Geschoss, das ganz oder teilweise  
unter Terrain liegt, ist ein Untergeschoss; ein solches über dem  
obersten Vollgeschoss ein Dachgeschoss. Untergeschosse, wel-  
che im Mittel aller Fassaden mehr als 1.3 m aus dem gewachse-  
nen Terrain ragen und Dachgeschosse, deren Kniestockhöhe  
mehr als 1.0 m beträgt (gemessen von OK Dachgeschossfussbo-  
den bis zur Schnittlinie Fassade/Dachkante), werden den Vollge-  
schossen zugerechnet.

**Art. 8 Unterirdische Bauten**

Lage unter gewachsenem Terrain

Als unterirdisch gilt eine Baute, wenn sie – mit Ausnahme des Einganges – unter dem gewachsenen Terrain liegt.

> vgl. Abbildung Anhang 2

**Art. 9 Ausnützungsziffer**

Anrechenbare  
Geschossfläche

1 In den Zonen Wa, Wb, WG und G wird die Baudichte durch die Ausnützungsziffer festgelegt.

2 Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

3 Zu den anrechenbaren Geschossflächen gehören alle Räume, welche nutzbar und für einen dauernden Aufenthalt für Wohn- und Arbeitszwecke geeignet sind (also z.B. auch genügend belichtete Bastel- oder Hobbyräume etc.) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht anrechenbar sind:

- Querschnitte der Aussenwände
- Ausgebaute Flächen im Dachstock mit einer Raumhöhe von weniger als 1.3 m
- Keller-, Estrich-, Heizungs-, Tankräume
- Balkone, Lauben, Nischen
- Autoeinstellplätze

4 Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen Land abgetreten, so kann dieses zur anrechenbaren Parzellenfläche gerechnet werden.

## II. Zonenordnung und -vorschriften

### Art. 10 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in verschiedene Nutzungszonen eingeteilt. Die Zonen sind im Zonenplan 1:5'000 dargestellt; dieser bildet einen Bestandteil der Bauordnung.

2 Es werden folgende Zonen unterschieden und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 LSV<sup>1)</sup> zugewiesen:

Art. 11 – 15	<b>a) Bauzonen</b>	Abkürzung	ES
	- Dorfkernzone	DK	III
	- Wohnzonen	Wa / Wb	II
	- Wohn- und Gewerbezone	WG	III
	- Gewerbezone	G	III
	- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II
Art. 16	<b>b) Verkehrsflächen</b>	VF	–
Art. 17 – 21	<b>c) Nichtbauzonen</b>		
	- Reservezonen	rWa / rWb	–
	- Freihalte- und Bauverbotszone	F	–
	- Landwirtschaftszonen 1 und 2	Lw1 / Lw2	III
	- Zone für Rebbau	R	III
Art. 22 und 23	<b>d) Schutzzonen</b>		
	- Naturschutzzone	NS	–
	- Schutzzone Gewässer	Gr	–
Art. 24 – 28	<b>e) Überlagernde Zonen</b>		
	- Ortsbildschutzzone	OBS	–
	- Aufforstungsverbotszone	AV	–
	- Grundwasserschutzzone	GWZ	–
	- Archäologische Schutzzone	AS	–
	- Landschaftsschutzzone	LS	–

3 Der Zonenplan im Originalmassstab liegt auf der Gemeindekanzlei auf. Gedruckte oder verkleinerte Zonenpläne sind bezüglich genauer Lage der Zonengrenzen nicht rechtsverbindlich.

<sup>1)</sup> Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

> vgl. Abbildung Anhang 2

**Art. 11 Dorfkerzone DK**

Wahrung des alten Ortskernes

1 Die Dorfkerzone bezweckt die Wahrung der baulichen Einheit und Eigenart des alten Ortskernes Dörflingen und seine Erneuerung.

2 Die Dorfkerzone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz des Kantons Schaffhausen vom 12. Februar 1968.

3 Die bauliche Erneuerung des Dorfkerkes soll ohne den Abbruch von Bauten erreicht werden, wenn nicht schwerwiegende Gründe, gestützt durch unabhängige Abklärungen, dagegensprechen.

Zulässige Nutzung

4 In der Dorfkerzone sind öffentliche Gebäude, Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche, gewerbliche oder Dienstleistungsbetriebe zulässig, wenn sie höchstens mässig störende Auswirkungen haben und die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV nicht überschreiten.

Bauvorschriften DK

5 Es gilt offene Bauweise mit folgenden Vorschriften (unter Vorbehalt von Abs. 6 und 8):

<b>Bauweise / Zone</b>		<b>DK</b>
- Grenzabstand allseitig	min.	3.0 m <sup>1)</sup>
- Gebäudehöhe	max.	8.5 m
- Firsthöhe	max.	13.5 m
- Gebäudelänge	max.	50.0 m

Neubauten dürfen eine Gebäudetiefe von 18.0 m nicht übersteigen.

6 Beim allfälligen Ersatz bestehender Bauten müssen die bisherige Stellung, die vorhandenen Ausmasse und Geschosshöhen in Betracht gezogen werden.

Erhalt der Stützmauern

7 Die das Ortsbild strukturell gliedernden Stützmauern (Rebmauern) sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>1)</sup> vorbehältlich Feuerpolizeivorschriften

Gestaltung neuer  
Bauten und Anlagen

8 Neue Bauten und Anlagen dürfen höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen. Sie sind bezüglich

- Gebäudelänge
- Dachform und Dachneigung
- Gebäude-, First-, Gesims- und Geschosshöhe
- Anordnung und Einteilung der Fenster
- Farb- und Materialwahl

so zu gestalten, dass sie sich gut in den traditionellen Charakter der bestehenden Überbauung einfügen. Wo das Ortsbild es erfordert, kann der Gemeinderat die Maximalmasse gemäss Abs. 5 einschränken. Den Neubauten gleichgestellt werden Umbauten mit erheblichen Änderungen.

9 Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses zu Wohn- oder Gewerbezwecken gemäss Art. 8 ist gestattet.

Dachaufbauten

10 Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen einzeln oder zusammen nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge einnehmen. In der Regel sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig, als Schlepptgauben, Giebellukarnen, Quer- oder Kreuzgiebel auszubilden und im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Dachfenster

11 Die Fläche von liegenden Dachfenstern (Rahmenlichtmass) darf gesamthaft 0.75 m<sup>2</sup> pro Dachfläche und 0.4 m<sup>2</sup> für Einzel Fenster nicht übersteigen. Die Fenstereinfassung ist in der Farbe des Daches zu halten.

Fenstersprossen

12 Fenster sind mit Sprossen zu versehen, Türen und Tore im Gepräge des Dorfkernes zu gestalten und Dächer mit Ziegeln einzudecken.

13 Vor Erteilung einer Bau- oder Abbruchbewilligung ist das Kantonale Amt für Denkmalpflege anzuhören.

> vgl. Abbildung Anhang 2

**Art. 12 Wohnzonen Wa und Wb**

Zulässige Nutzung

1 Die Wohnzonen gewährleisten ruhige, wohnhygienisch gute Wohnverhältnisse. Nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV nicht übersteigen.

Bauvorschriften  
Wa / Wb

2 Es gelten die folgenden Bauvorschriften:

Bauweise / Zone		Wa	Wb
- Vollgeschosszahl	max.	2	2
- Gebäudehöhe			
• Schrägdächer	max.	8.0 m *	7.0 m *
• Flachdächer	max.	8.5 m	7.5 m
- Firsthöhe			
• Schrägdächer	max.	12.5 m	11.0 m
• Flachdächer	max.	8.5 m	7.5 m
- Gebäudelänge	max.	20.0 m	20.0 m
- Grenzabstand klein	min.	4.0 m	4.0 m (5.0 m) **
- Grenzabstand gross	min.	8.0 m	8.0 m (10.0 m) **
- Ausnützungsziffer	max.	0.45	0.40

\* Bei Pultdächern darf auf einer Gebäudeseite die festgelegte Gebäudehöhe um maximal 1.0 m erhöht werden.

\*\* in Klammern: Mindestgrenzabstände für Bauten mit 2 Vollgeschossen

Dachaufbauten

3 Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses gemäss Art. 7 ist gestattet. Dachaufbauten sind in der Regel in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben, Quer- oder Kreuzgiebeln zulässig. Sie dürfen pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Fasadensadenlänge einnehmen.

**Art. 13 Wohn- und Gewerbezone WG**

Zulässige Nutzung

1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben dem Wohnen nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV nicht übersteigen.

2 *(Vollständig gestrichen)*

Bauvorschriften WG

3 Es gelten die folgenden Bauvorschriften:

Bauweise / Zone		WG
- Vollgeschosszahl	max.	2
- Gebäudehöhe	max.	8.0 m
- Firsthöhe	max.	12.5 m
- Gebäudelänge	max.	30.0 m
- Grenzabstand klein	min.	4.0 m
- Grenzabstand gross	min.	8.0 m
- Ausnützungsziffer	max.	0.60

4 Gebäudekörper über 20.0 m Länge sind kubisch wirksam zu staffeln.

Dachausbauten

5 Für den Ausbau des Dach- und Untergeschosses sowie für die Ausbildung von Dachaufbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone Wa.

Bepflanzung

6 Gewerbliche Lagerplätze sind mit einheimischer Bepflanzung einzufassen.

Gebäudeabstand

7 Der Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann vorbehältlich der Feuerpolizeivorschriften bis auf 5.0 m verringert werden.

**Art. 14 Gewerbezone G**

Zulässige Nutzung

1 In der Gewerbezone sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV nicht übersteigen.

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

Bauvorschriften G

3 Es gelten die folgenden Bauvorschriften:

Bauweise / Zone		G
- Vollgeschosszahl	max.	2
- Gebäudehöhe	max.	8.5 m
- Firsthöhe	max.	12.5 m
- Gebäudelänge	max.	50.0 m
- Grenzabstand klein	min.	4.0 m
- Grenzabstand gross	min.	8.0 m
- Ausnützungsziffer	max.	0.60

Dachausbauten

4 Für den Ausbau des Dach- und Untergeschosses sowie für die Ausbildung von Dachaufbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone Wa.

Bepflanzung

5 Gewerbliche Lagerplätze sind mit einheimischer Bepflanzung einzufassen.

**Art. 15 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA**

Zulässige Nutzung

1 Die Zone für öffentliche Bauten umfasst die Areale für Schulhäuser, Turnhallen, Kindergärten, kirchliche Bauten und Anlagen sowie ähnliche, der Öffentlichkeit dienliche Bauten gemäss Baugesetz. Sie haben die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV einzuhalten.

Bauvorschriften öBA

2 Es gelten folgende Bauvorschriften

Bauweise / Zone		öBA
- Zahl der Vollgeschosse	max.	2
- Grenzabstand allseitig	min.	4.0 m
- Gebäudehöhe	max.	10.0 m
- Firsthöhe	max.	13.5 m

Gebäudeabstand

3 Der Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann vorbehältlich der Feuerpolizeivorschriften bis auf 5.0 m verringert werden.

**Art. 16 Verkehrsflächen VF**

Fläche für Strassenverkehr

Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Strassenverkehr. Verkehrsnotwendige Bauten sind gestattet.

**Art. 17 Reservezonen rWa und rWb**

Zweck: langfristige Siedlungsentwicklung

Die Reservezonen dienen der langfristigen Siedlungsentwicklung. Bei einer späteren Erweiterung der Bauzone sind vorrangig Reservezonen zur Umwandlung in die Bauzone zu berücksichtigen. Die Gemeindeversammlung beschliesst die Umzonung einer Reservezone in eine Bauzone, wenn eine Zonenart nicht mehr über genügend Reserven im Sinne von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung verfügt. Bis zur Umzonung gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Neubauten dürfen bis zu diesem Zeitpunkt nicht erstellt werden.

**Art. 18 Freihalte- und Bauverbotszone F**

Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes

1 Die Freihalte- und Bauverbotszone dient insbesondere der Wahrung des schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes und der Freihaltung von Aussichtsflächen sowie der Erhaltung von naturnahen Lebensräumen.

Zulässige Bauten und Anlagen

2 Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als ihre Zweckbestimmung einen Standort in dieser Zone erfordert und ihre Erscheinung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

3 An bestehenden Bauten dürfen die normalen Unterhaltsarbeiten und innere Umbauten ausgeführt werden. Erweiterungsbauten, die eine Vergrößerung des bestehenden Bauvolumens und Terrainveränderungen bedingen, sind untersagt.

**Art. 19 Landwirtschaftszone (Grundsätze)**

Übergeordnete Gesetzgebung

1 In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.

2 Für die Landwirtschaftszonen gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

**Art. 20 Landwirtschaftszonen Lw1 und Lw2**

Zulässige Bauten Lw1

1 In der Landwirtschaftszone Lw1 sind primär Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.

Zulässige Bauten Lw2

2 In der Landwirtschaftszone Lw2 sind nur Bauten zulässig, welche zur Wartung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen notwendig sind. Wohnbauten sind nicht zulässig.

Bauvorschriften Lw1 / Lw2

3 Für Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen Lw1 und Lw2 gelten die nachstehenden Vorschriften:

Bauweise / Zone		Lw1	Lw2
- Gebäudehöhe Wohnbauten	max.	7.5 m	–
- Gebäudehöhe Ökonomiebauten	max.	8.5 m	7.0 m
- Geschoszahl Wohnbauten	max.	2	–
- Gebäudelänge	max.	50.0 m	20.0 m
- Gebäudetiefe	max.	30.0 m	15.0 m
- Grenzabstand allseitig	min.	5.0 m	5.0 m

Sorgfältige Standortwahl für Bauten und Anlagen

4 Die Standorte zulässiger Bauten und Anlagen sind bezüglich Einfügung in die Landschaft sorgfältig auszuwählen. Der Gemeinderat ist im Sinne von Art. 35 berechtigt, im Bewilligungsverfahren auf die Standortwahl und die Gestaltung Einfluss zu nehmen.

5 In der Landwirtschaftszone Lw2 sind Abgrabungen und Auffüllungen, welche über die übliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung hinausgehen, nicht gestattet. Terrassen und Böschungen sowie Kleingehölze sind zu erhalten.

### **Art. 21 Zone für Rebbau R**

Nur Bauten für Rebbau zulässig

1 Die Zone für Rebbau dient der Bewirtschaftung und Erhaltung des Rebareals. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen nur zulässig, soweit der Rebbau sie erfordert.

Übergeordnete Gesetzgebung

2 Die Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen des Rebbaugesetzes und der zugehörigen Vollzugsverordnung sowie den Statuten der Rebbaugenossenschaft. Die Abgrenzungen im Zonenplan sind nicht rechtsverbindlich.

### **Art. 22 Naturschutzzone NS**

Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume

Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Pflege von naturnahen Lebensräumen seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als der Zweck der Zone sie erfordert. Geländeänderungen und solche des Wasserhaushaltes sind verboten. Unter Beizug des Naturschutzinventares regelt der Gemeinderat weitergehende, gebietsbezogene Schutz- und Nutzungsbestimmungen mittels Verordnung oder Verfügung.

### **Art. 23 Schutzzone Gewässer Gr**

Gewässer und Ufer sind geschützt

Als Gewässer gelten alle Flüsse, Bäche, Kanäle, Seen, Weiher, Teiche und Versickerungen, offen oder eingedeckt, dauernd oder zeitweise wasserführend. Die Gewässer und ihre Ufer sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Eine standortgerechte Uferbestockung ist gemäss Flurordnung der Gemeinde und gemäss Gesetzgebung über den Naturschutz zulässig.

### **Art. 24 Ortsbildschutzzone OBS**

Erhalt und Schutz des Ortsbildes inkl. Umgebung

1 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung.

2 Der Abbruch von Bauten ist bewilligungspflichtig. Neu-, Umbauten und Renovationen sowie Anlagen und Terrainveränderungen haben sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Baukörper haben sich durch Stellung und Ausmass, die Fassaden und Dächer nach Gestaltung und Farbgebung in die bestehende Baustruktur einzupassen.

Satteldach ist Regelfall

3 In der Ortsbildschutzzone sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung die Regel. Bei besonders guter Gestaltung sind auch andere Dachformen möglich. Auf Kleinbauten gemäss Art. 4 Abs. 3 kann der Gemeinderat auch Pultdächer gestatten, wenn diese in dunkler Farbe gehalten sind und ihr Standort das Ortsbild nicht stört. Treibhäuser und Wintergärten über 10 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche sind nicht zulässig.

### **Art. 25 Aufforstungsverbotzone AV**

Aufforstung nicht gestattet

In der Aufforstungsverbotzone sind Aufforstungen und die Begradigung der Grenzlinie zwischen Wald und offener Flur nicht gestattet.

### **Art. 26 Grundwasserschutzzone GWZ**

Erhalt von Grundwasservorkommen

Die Grundwasserschutzzone bezweckt die Erhaltung gefasster oder zur Fassung vorgesehener Grundwasservorkommen. Sie umfasst die Zonen I bis III. Darin gelten die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie das Reglement vom 13. August 1985.

### **Art. 27 Archäologische Schutzzone AS**

Schutz von  
Fundstellen

- 1 Die Bezeichnung Archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren bzw. diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeveränderungen innerhalb dieser Zone sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 12. Februar 1968, Art. 8 ff.

### **Art. 28 Landschaftsschutzzone LS**

Erhalt der Schönheit  
und Eigenart der  
Landschaft

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart. Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind untersagt.

- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Vorschrift nicht berührt.

Erhalt der Gelände-  
strukturen und der  
Feldgehölze

- 3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Hänge, Mulden usw. sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen usw. sind zu erhalten. Hecken und Waldränder können periodisch und massvoll zurückgeschnitten werden, Feldgehölze sind zu erhalten.

Zulässige Bauten

- 4 In den im Zonenplan speziell als Hofbereiche bezeichneten Gebieten gelten für Bauten und Anlagen die gleichen Vorschriften wie für die Landwirtschaftszone Lw1.

- 5 In den übrigen Gebieten der Landschaftsschutzzone sind nur Bauten und Anlagen wie Feldscheunen u. dgl. zulässig, die zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

### III. Überbauungsordnung

#### Art. 29 Baulinienpläne, Aufstellung und Änderung

Gemeinderats-  
beschluss

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung oder Änderung von Baulinien nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

#### Art. 30 Quartierpläne, Aufstellung und Änderung

Vom Gemeinderat  
aufgestellte Quartier-  
pläne

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

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

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

#### Art. 31 Quartierpläne, Zweck und Inhalt

Quartierplan legt  
Erschliessung oder  
Gestaltung fest

1 Der Quartierplan legt die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes fest. Er kann besondere Bau-, Schutz- und Gestaltungsvorschriften enthalten und – wo erforderlich – die Parzellierung neu regeln.

Inhalt von Sonderbau-  
vorschriften zum  
Quartierplan

2 In den zu einem Quartierplan gehörigen Sonderbauvorschriften kann der Gemeinderat in Abweichung von den allgemeinen Bestimmungen dieser Bauordnung besondere Regelungen aufstellen betreffend die

- Werkleitungen
- Strassenabstände
- Grenzabstände
- Gebäudeabstände
- Gebäudelängen
- Gebäudehöhen
- Geschosshöhen
- Dachgestaltung

Keine Abweichung vom Zonenzweck

3 Vom Zonenzweck darf nicht abgewichen werden. Die in der Bauordnung zugelassenen Maximalbauhöhen dürfen um höchstens 1.0 m überschritten werden.

4 Gegenüber Grundstücken, die an das von einem Quartierplan erfasste Gebiet angrenzen, sind die allgemeinen Vorschriften der Bauordnung über Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

### Art. 32 Privater Quartierplan

Von Privaten aufgestellte Quartierpläne

1 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, erhalten erst durch die Genehmigung des Gemeinderates und nach Durchführung des im Baugesetz für die amtlichen Quartierpläne festgelegten Verfahrens Rechtskraft.

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

### Art. 33 Gesamtüberbauung

Überbauung nach einem Gesamtprojekt

1 Als Gesamtüberbauung gelten mehrere, aufgrund eines Richtplanes und Richtmodells projektierte, aufeinander abgestimmte, nicht notwendigerweise voneinander getrennte Bauten sowie mehrere Bauten, die nach einem Gesamtprojekt realisiert werden, sofern es sich hinsichtlich Gestaltung, Schaffung von Grünflächen, Kinderspielplätzen und Verkehrsanlagen um besonders gute Projekte handelt, die sich gut in die Umgebung einfügen.

2 Dieser Artikel findet nur Anwendung in den Zonen Wa, Wb und WG.

Erhöhung der Ausnützung möglich

3 Innerhalb des von einer Gesamtüberbauung erfassten Gebietes kann der Gemeinderat Abweichungen von den allgemeinen Vorschriften der Bauordnung betreffend die Grenzabstände, Gebäudeabstände, Gebäudelängen und Dachgestaltung gestatten. Für ortsgestalterisch und funktionell hervorragende Projekte kann der Gemeinderat die Ausnützung um max. 0.1 erhöhen.

Keine Abweichung vom Zonenzweck

4 Gegenüber nicht beteiligten Nachbargrundstücken sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vom Zonenzweck darf nicht abgewichen werden.

5 Die Bewilligung von Gesamtüberbauungen ist mit den entsprechenden Bedingungen und Auflagen im Grundbuch anzumerken.

## IV. Erschliessungsordnung

### Art. 34 Erschliessung des Baugebietes

- 1 Die Erschliessung richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Erschliessungsverordnung.
- Etappenweise Erschliessung
- 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Erschliessungs-Etappenplanes die etappenweise Erschliessung des Baugebietes mit Strassen, Kanalisationen, Wasser- und Energieleitungen, wo nötig durch Baulinien- und Quartierpläne, bestimmen. Er sorgt für die Koordination der Erschliessung mit den Arbeiten des EKS und der PTT<sup>1)</sup>.
- Grundeigentümer trägt die Kosten
- 3 Die Kosten der Feinerschliessung innerhalb des durch den Zonenplan begrenzten Baugebietes werden in oberster Linie durch die Grundeigentümer getragen. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach einer von der Gemeinde beschlossenen Beitragsverordnung.
- Vorzeitige Erschliessung von Grundstücken
- 4 Die vorzeitige Erschliessung von Grundstücken ausserhalb der baulichen Entwicklung ist nur zulässig, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt. Gestützt auf § 17 Abs. 4 der Kantonalen Erschliessungsverordnung vom 6. April 1971<sup>2)</sup> regeln die betroffenen Grundeigentümer die Finanzierung von vorzeitigen Erschliessungen unter sich. Die Gemeinde kann nicht zu Beiträgen irgendwelcher Art gezwungen werden.

<sup>1)</sup> Neu: Swisscom

<sup>2)</sup> Die Erschliessungsverordnung wurde mit der Verordnung zum Baugesetz aufgehoben. Die private Erschliessung ist in Art. 29 BauG und in § 18 BauV geregelt.

## V. Weitere Mindestvorschriften, Umgebungs-, Gestaltungs- und Schutzvorschriften

> vgl. Abbildung Anhang 2

Gute Gesamtwirkung anstreben

### Art. 35 Einfügung von Bauten und Anlagen

1 Bauten und Anlagen sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass die Einheitlichkeit des Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Gemeinderat und Gesuchssteller können bei schwierig zu beurteilenden Bauvorhaben Experten beiziehen; die Behörde kann weitergehende Unterlagen verlangen.

Beurteilungskriterien

2 Für die Beurteilung der Einfügung sind hauptsächlich folgende Elemente massgebend:

- Stellung und Form des Gebäudes
- Dachform/Dachaufbauten
- Gliederung und Massstäblichkeit der Aussenflächen mit Fassaden, Dach, Fenster, Türen, Material und Farbe
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten
- Aussenraumgestaltung

Begrünung von Flachdächern

3 Neue Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden. Bestehende Flachdächer, die saniert oder verändert werden, sind zu begrünen, sofern dies konstruktiv möglich ist und diese nicht als Terrassen genutzt oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

> vgl. Abbildung Anhang 2

Zahl der Abstellplätze

### Art. 36 Motorfahrzeugabstellplätze / Abstellräume

1 Bei Neubauten, Umbauten und Zweckänderungen auf privatem Grund sind Motorfahrzeugabstellplätze anzulegen. Es sind zu erstellen:

- 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Wohngeschossfläche
- 1 Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Gewerbegeschossfläche

2 Die Zahl der Abstellplätze wird aufgerundet. Garagenvorplätze werden bei der Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze nicht angerechnet.

### **Art. 37 Ausfahrten / Grenzbereich zur Strasse**

Ausgestaltung von Ausfahrten

1 Ausfahrten dürfen höchstens 12% Neigung aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m horizontal (= angemessene Ausrundung  $\pm 2\%$ ) betragen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens 3.5 m vor der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° (alte Teilung) gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m oder, wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1.5 m auszurunden.

Strassenabstand von Mauern udgl.

2 Sofern die Strassengesetzgebung keinen grösseren Mindestabstand verlangt, sind Stütz-, Gartenmauern und harte Einfriedungen von der Strassengrenze 0.5 m zurückzusetzen.

Grösse des Garagenvorplatzes

3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von wenigstens 12.5 m<sup>2</sup> Fläche so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne die Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.

### **Art. 38 Abstellplätze für Abfallcontainer**

Abstellplatz auf Privatgrund

Für Abfallcontainer sind auf privatem Grund geeignete Abstellflächen auszuscheiden.

### **Art. 39 Technisch bedingte Dachaufbauten, Aussenantennen**

Kamine, Ventilationszüge, Dachaufbauten bei Flachdächern usw.

1 Technisch notwendige Bauteile wie beispielsweise Kamine, Ventilationszüge, Antennenanlagen u. dgl. sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht nach Möglichkeit zu entziehen. Die Farbgebung ist der baulichen Umgebung anzupassen. Bei Flachdächern dürfen Elemente zur Belichtung wie beispielsweise Oblichter u. dgl. sowie andere technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Dachausgänge die max. zulässige Gebäudehöhe um max. 1.0 m überschreiten.

Aussenantennen

2 Innerhalb der Ortsbildschutzzone, wo sich das Errichten einer Aussenantenne (einschliesslich Parabolantennen) als notwendig erweist, ist der Standort, die Grösse, Form und Farbe so zu wählen, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann Bewilligungen für Antennen befristet erteilen. Pro Gebäudekomplex oder Haus ist nur eine Aussenantennenanlage zulässig.

Gemeinschaftsantennen

3 Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der Schaffung von Quartierplänen oder im Rahmen von Gesamtüberbauungen die Errichtung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben.

**Art. 40 Dacheinschnitte**

Zulässigkeit

Dacheinschnitte sind nur gestattet, wenn sie wie zonenkonforme Dachaufbauten überdacht werden.

**Art. 41 Solaranlagen**

Kollektoren/Solaranlagen bei guter Einordnung gestattet

Äusserlich sichtbare Kollektoren und Solaranlagen müssen möglichst blend- und spiefelfrei gestaltet sein und sich bezüglich Form, Struktur und Farbgebung in die Dach- und Fassadenfläche einfügen. In der Dorfkernzone sind Sonnenkollektoren, welche über der Dachfläche liegen, nicht zulässig.

**Art. 42 Mobilfunkanlagen**

Zulässigkeit und Gestaltung

1 Mobilfunkanlagen haben sich in allen Bauzonen betreffend Lage und Farbe gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

2 In den Wohnzonen Wa und Wb sind nur Mobilfunkanlagen zur Quartiersversorgung gestattet. Diese sind entsprechend klein zu dimensionieren.

3 Die Bewilligungsbehörde kann die Verkleidung der Antennenanlage verlangen.

Beizug Denkmalpflege

4 Bei Baugesuchen für Mobilfunkanlagen ist die Denkmalpflege beizuziehen.

Anschluss an bestehende Anlagen

5 Sofern es die Anlagegrenzwerte der NISV zulassen, sind neue Mobilfunkanlagen an bereits bestehende Anlagen anzuschliessen.

> vgl. Anhang 3 und 4

Unterschutzstellung  
von Kultur- und Natur-  
einzelobjekten

Kennzeichnung im  
Zonenplan

### **Art. 43 Kultur- und Natureinzelobjekte**

1 Der Gemeinderat kann schützenswerte Kultur- und Natureinzelobjekte gemäss Art. 6 ff des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) unter Schutz stellen.

2 Die sehr wertvollen Bauten (Einstufung A) und die wertvollen Bauten (Einstufung B) sind im Denkmälerinventar im Anhang aufgeführt und im Zonenplan 1:5'000 gekennzeichnet. Diese Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende/bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bei Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Bauliche Veränderungen im Inneren von geschützten Bauten, im oben beschriebenen Sinne, sind bewilligungspflichtig.

3 Die im Zonenplan 1:5'000 gekennzeichneten Natureinzelobjekte gelten als Schutzobjekte und sind zu erhalten. Der Gemeinderat sorgt durch Vereinbarungen oder Schutzverfügungen für den notwendigen Objektschutz.

4 Untergeordnete Änderungen des Inventars bei kommunalen Denkmal- und Naturschutzobjekten innerhalb der Bauzonen bedürfen der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung des Regierungsrates. Alle übrigen Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung der Gemeindeversammlung und des Regierungsrates. Die örtliche Naturschutzkommission ist bei allen Änderungen der Inventare einzuladen und anzuhören.

### **Art. 44 Hecken, Feld- und Ufergehölze**

Kennzeichnung im  
Zonenplan

Die im Zonenplan bezeichneten Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in ihrer Ausdehnung und ihrem Artenaufbau zu erhalten. Im Weiteren gilt die Vorschrift von § 19 der kantonalen Naturschutzverordnung vom 6. März 1979.

## VI. Verfahrens- und Vollzugsvorschriften

### Art. 45 Baubewilligungsverfahren

Verfahren gemäss  
kant. Baugesetz

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

### Art. 46 Zusätzlich bewilligungspflichtige Vorhaben

- a) Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Auffüllen, Eröffnung von Kiesgruben usw. von mehr als 1.0 m Höhe oder mehr als 100 m<sup>3</sup> Volumen; ausgenommen sind kleine Terrainveränderungen auf landwirtschaftlich bewirtschafteten Grundstücken im Rahmen üblicher Bodenverbesserungen;
- b) Errichtung von Stützmauern;
- c) Freileitungen und Windrotoren;
- d) Materialaufstapelungen wie Altmateriallager usw.;
- e) Einfriedungen längs Strassen, Wegen und Plätzen von mehr als 1.5 m Höhe, ausgenommen provisorische und Weidzäune;
- f) Antennen und ähnliche nach Aussen in Erscheinung tretende Vorrichtungen in der Ortsbildschutzzone;
- g) Reklamen und Firmenschilder über 1,5 m<sup>2</sup> Fläche, Warenautomaten usw.;
- h) Weitere Vorhaben, die als dauernde Einrichtung auf die Nachbarschaft Auswirkung haben;
- i) Parzellierungen mit Auswirkungen auf die Ausnützung sowie Ausnutzungsübertragungen. Sie sind im Grundbuch einzutragen.
- k) Renovationen, Dachumdeckungen und sonstige nach aussen in Erscheinung tretende Massnahmen in der Dorfkernzone;
- l) Solaranlagen;
- m) bauliche Veränderungen im Innern von geschützten Bauten gemäss Denkmälerinventar im Anhang.

### **Art. 47 Form des Baugesuches**

Form des Baugesuches gemäss kant. Recht

1 Die Form des Baugesuches sowie die notwendigen Unterlagen richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Rechts. Wo es zum besseren Verständnis erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen. Bei kleinen und zugleich unbedeutenden Bauvorhaben oder Änderungen kann der Gemeinderat die einzureichenden Unterlagen beschränken.

Informationsgehalt der Unterlagen

2 Aus den Plänen und aus dem Baubeschrieb müssen ersichtlich sein: Mauerstärken, Stockwerkhöhen, Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Fenstermasse, Feuerungseinrichtungen, Abwasser-, Dachwasserleitungen, Raumentlüftungen sowie die Art des zur Verwendung gelangenden Materials.

3 Bei Bauten, die für das Ortsbild von Bedeutung sind, kann der Gemeinderat besondere Detailpläne mit genauen Materialangaben einfordern.

Nachweis betr. Abwasserbeseitigung und Wärmedämmung

4 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis über die einwandfreie Abwasserbeseitigung und eine genügende Wärmedämmung zu erbringen. Des Weiteren sind die Kanalisationspläne und – wo nötig – die erforderlichen Angaben gemäss Art. 34 LSV mit dem Baugesuch einzureichen.

5 Sämtliche Pläne müssen vom Bauherrn und vom Planverfasser unterzeichnet sein.

### **Art. 48 Ausnahmegewilligungen**

Ausnahmen gemäss kantonalem Recht

Voraussetzungen und Verfahren für Ausnahmegewilligungen richten sich nach dem kantonalen Recht.

Gemeinderat überwacht Ausführung der Bauten

### **Art. 49 Vollzug**

1 Die Handhabung der Bestimmungen des Baugesetzes und der Bauordnung ist Sache des Gemeinderates, soweit nicht eine kantonale Instanz zuständig ist.

2 Der Gemeinderat überwacht die bewilligte, plangemässe Ausführung der Bauten. Der Gemeinderat führt folgende Kontrollen aus oder ordnet diese an:

- a) das Schnurgerüst;
- b) sämtliche Kanalisationsleitungen und -anlagen vor dem Eindecken;
- c) die Vollendung des Rohbaues, insbesondere der Kamine (vor dem Verputzen);
- d) die Bezugsbereitschaft.

Die Meldung zur Vornahme der Kontrollen hat an den Baureferenten frühzeitig zu erfolgen. Der Zutritt zur Baustelle ist den Gemeindeorganen jederzeit gestattet.

3 Der Gemeinderat kann bei schwierigen Überwachungsaufgaben die Kontrolle einem Fachmann übertragen. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

4 Bei Anschluss von neuen oder ergänzten Kanalisationsleitungen an die öffentliche Kanalisation ist ebenfalls zwecks Kontrolle und Abnahme der Baureferent zu benachrichtigen.

5 Für die baupolizeilichen Obliegenheiten sind Gebühren zu entrichten.

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 50 Informationspflicht

Information der  
Bevölkerung

1 Vor der Beschlussfassung über die Bauordnung und den Zonenplan sowie vor der Festsetzung von anderen Planungsmitteln orientiert der Gemeinderat die Bevölkerung über den Inhalt.

Anregungen an den  
Gemeinderat möglich

2 Werden dem Gemeinderat schriftlich begründete Anregungen unterbreitet, so prüft er diese und berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Solche Anregungen sind schriftlich zu beantworten.

### Art. 51 Genehmigung und Rechtskraft der Bauordnung

Rechtskraft durch  
Regierungsrats-  
entscheid

1 Diese Bauordnung mit Zonenplan tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die der Bauordnung vom 16. November 1994, werden aufgehoben.

2 Auf alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind die neuen Vorschriften anzuwenden.

### Art. 52 Rekurs- und Strafbestimmungen

Rekurse gegen Be-  
schlüsse innert  
20 Tage

1 Gegen Beschlüsse des Gemeinderates im Vollzug der Bauordnung kann innert 20 Tagen, gerechnet von der schriftlichen Zustellung an, beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Der Rekurs ist schriftlich und sachlich begründet einzureichen.

2 Übertretungen der Bauordnung bzw. des Baugesetzes werden gemäss den Strafbestimmungen des kantonalen Baugesetzes geahndet.

1. Beschluss durch die Gemeindeversammlung am 13. Juli 1990
  2. Beschluss durch die Gemeindeversammlung am 16. November 1994
  3. Beschluss durch die Gemeindeversammlung am 24. März 2006
  4. Beschluss durch die Gemeindeversammlung am 21. November 2008
- 
1. Öffentliche Auflage vom 20. Juli 1990 bis 20. August 1990
  2. Öffentliche Auflage vom 2. Dezember 1994 bis 23. Dezember 1994
  3. Öffentliche Auflage vom 10. April 2006 bis 29. April 2006
  4. Öffentliche Auflage vom 5. Dezember 2008 bis 30. Dezember 2008
  5. Öffentliche Auflage vom 03. Dezember 2010 bis 22. Dezember 2010

Dörflingen, 11. März 2011

Der Gemeindepräsident: sig. Pentti Aellig

Der Gemeindeschreiber: sig. Jürg Leu

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen mit Beschluss am 27. Juni 1995, mit Beschluss vom 19. September 2006, mit Beschluss vom 31. März 2009 und mit Beschluss vom 1. März 2011 genehmigt.

## Anhang

Anhang 1: Schlagwortregister

Anhang 2: Technische Erläuterungen

Anhang 3: Denkmälerinventar

Anhang 4: Naturschutzinventar

**Anhang 1: Schlagwortregister**

	Artikel
<b>A</b>	
Abbruch von Bauten	24
Abgrabungen	46
Abstellplätze für Fahrzeuge	36
Abstellplätze für Container	38
Abweichungen von den Vorschriften	33
Anbauten	4, 6
Anrechenbare Geschossfläche	9
Archäologische Schutzzone	10, 27
Aufbauten	3
Aufforstungsverbotzone	10, 25
Auffüllungen	46
Ausfahrten	37
Ausnahmebewilligung	48
Ausnützungsziffer	9
Aussenantennen	39
Aussenrenovation	3
<b>B</b>	
Baubewilligung	45, 46
Baubewilligungspflichtige Vorhaben	46
Baugesuch	45, 46, 47
Baulinienpläne	29
Bauverbotszone	10, 18
Bauzonen	10
Beitragsverordnung	34
Beiträge an die Erschliessung	34
Beschwerde	52
Bewilligungspflicht	45, 46
Bezugsbereitschaft	49
<b>C</b>	
Container-Abstellplätze	38

<b>D</b>	Dachaufbauten	39
	Dacheinschnitte	40
	Dachgeschoss	7
	Dachvorsprünge	4
	Dorfkernzone	10, 11
<b>E</b>	Einfügung ins Ortsbild	24, 35
	Empfindlichkeitsstufe	10
	Ensemble-Schutzzone	11
	Erschliessung des Baugebiets	34
	Erschliessungsetappen	34
	Erschliessungskosten	34
	Erschliessungsverordnung	34
<b>F</b>	Feldgehölz	44
	Fenstersprossen	11
	Firsthöhe	6
	Form des Baugesuchs	47
	Freihalte- und Bauverbotszone	10, 18
<b>G</b>	Garagenausfahrten	37
	Gartenmauern	37
	Gebäudeabstand	4
	Gebäudehöhe	6
	Gebäudelänge	6
	Geltungsbereich	3
	Gemeinschaftsantennen	39
	Genehmigung durch den Regierungsrat	43, 51
	Gesamtüberbauung	33
	Geschosse	7
	Geschossfläche	9
	Geschützte Bauten	43, 46
	Gewässerabstand	5
	Gewässerschutzzone	10, 23
	Gewerbezone	10, 14
Grenzabstand	4	

<b>G</b>	Grenzbereich zur Strasse	37
	Grundrisspläne	47
	Grundwasserschutzzone	10, 26
<b>H</b>	Hecken	44
<b>I</b>	Informationspflicht	50
	Inkrafttreten	51
<b>K</b>	Kleinbauten	4
	Kniestockhöhe	7
	Kosten der Erschliessung	34
	Kultureinzelobjekte	43
<b>L</b>	Landwirtschaftszone Grundsätze	19
	Landwirtschaftszonen 1 und 2	10, 20
	Lärmschutz	47
	Landschaftsschutzzone	10, 28
<b>M</b>	Motorfahrzeugabstellplätze	36
<b>N</b>	Natureinzelobjekte	43
	Naturschutzzone	10, 22
	Neubauten	3
	Nichtbauzonen	10
<b>O</b>	Öffentliche Bauten	15
	Ortsbildschutzzone	10, 24
<b>P</b>	Parkplätze	36
<b>Q</b>	Quartierplan Privat	32
	Quartierpläne	30, 31
<b>R</b>	Rebbau	21
	Rechtskraft	51
	Reklamenanlagen	3, 46
	Rekursbestimmungen	52
	Reservezone	10, 17

<b>S</b>	Schlussbestimmungen	50, 51, 52
	Schutzzonen	10
	Solaranlagen	41
	Strafbestimmungen	52
	Stützmauern	37
<b>T</b>	Terrainveränderungen	3, 8, 24, 46
	Treibhäuser	24
<b>U</b>	Überlagernde Zonen	10
	Ufergehölze	44
	Umbauten	3
	Untergeschoss	7
	Unterirdische Bauten	4, 8
<b>V</b>	Verkehrsfläche	10, 16
	Vollgeschoss	7
	Vollzug	49
	Vollzugsvorschriften	45
	Vorbauten	4, 6
	Vorplatz	37
<b>W</b>	Waldabstand	5
	Wasserversorgung	47
	Wärmeschutzmassnahmen	47
	Wintergärten	24
	Wohn- und Gewerbezone	10, 13
	Wohnzonen	10, 12
<b>Z</b>	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10, 15
	Zone für Rebbau	10, 21
	Zoneneinteilung	10
	Zonenplan	10
	Zweckbestimmung	47

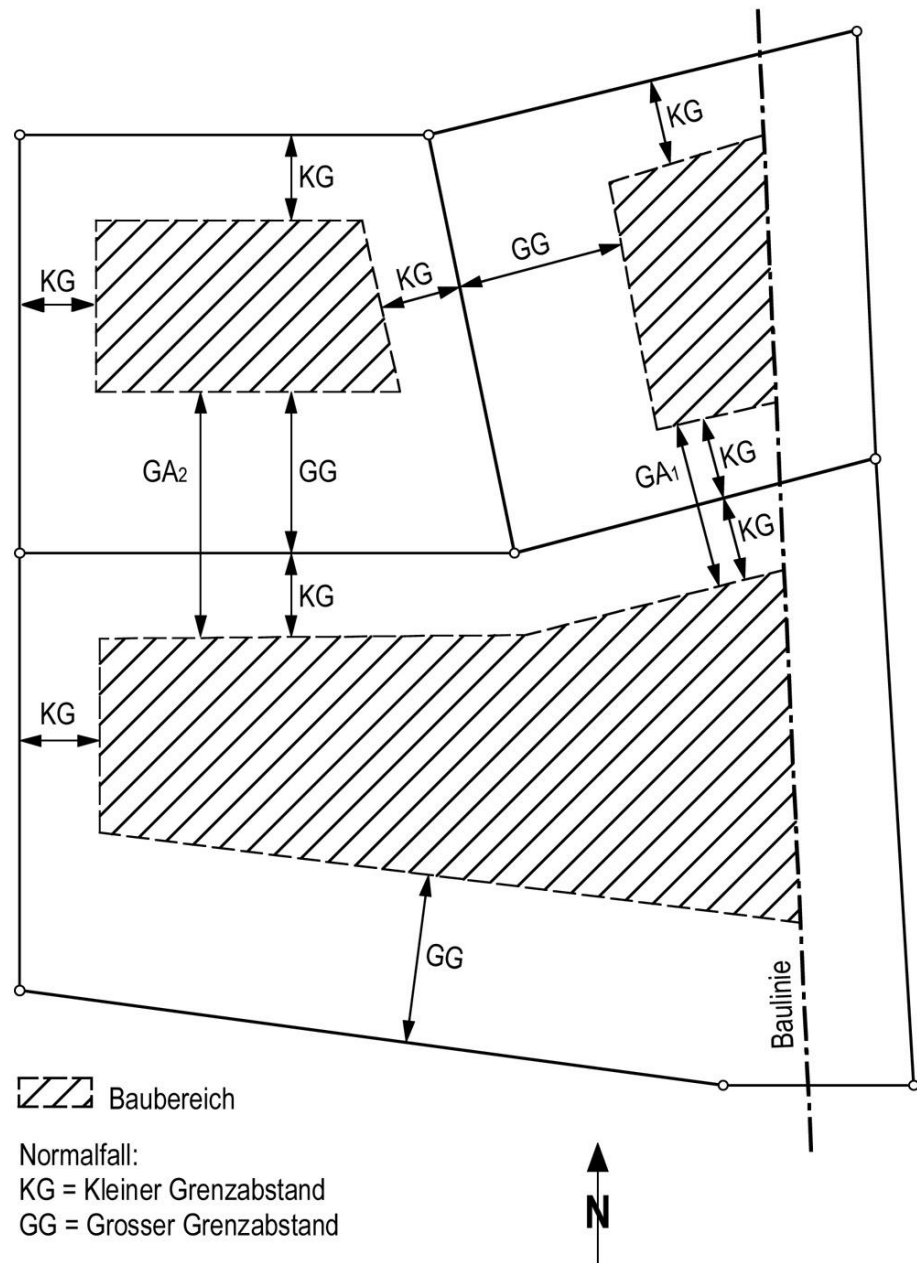
**Anhang 2: Technische Erläuterungen**

Hinweis

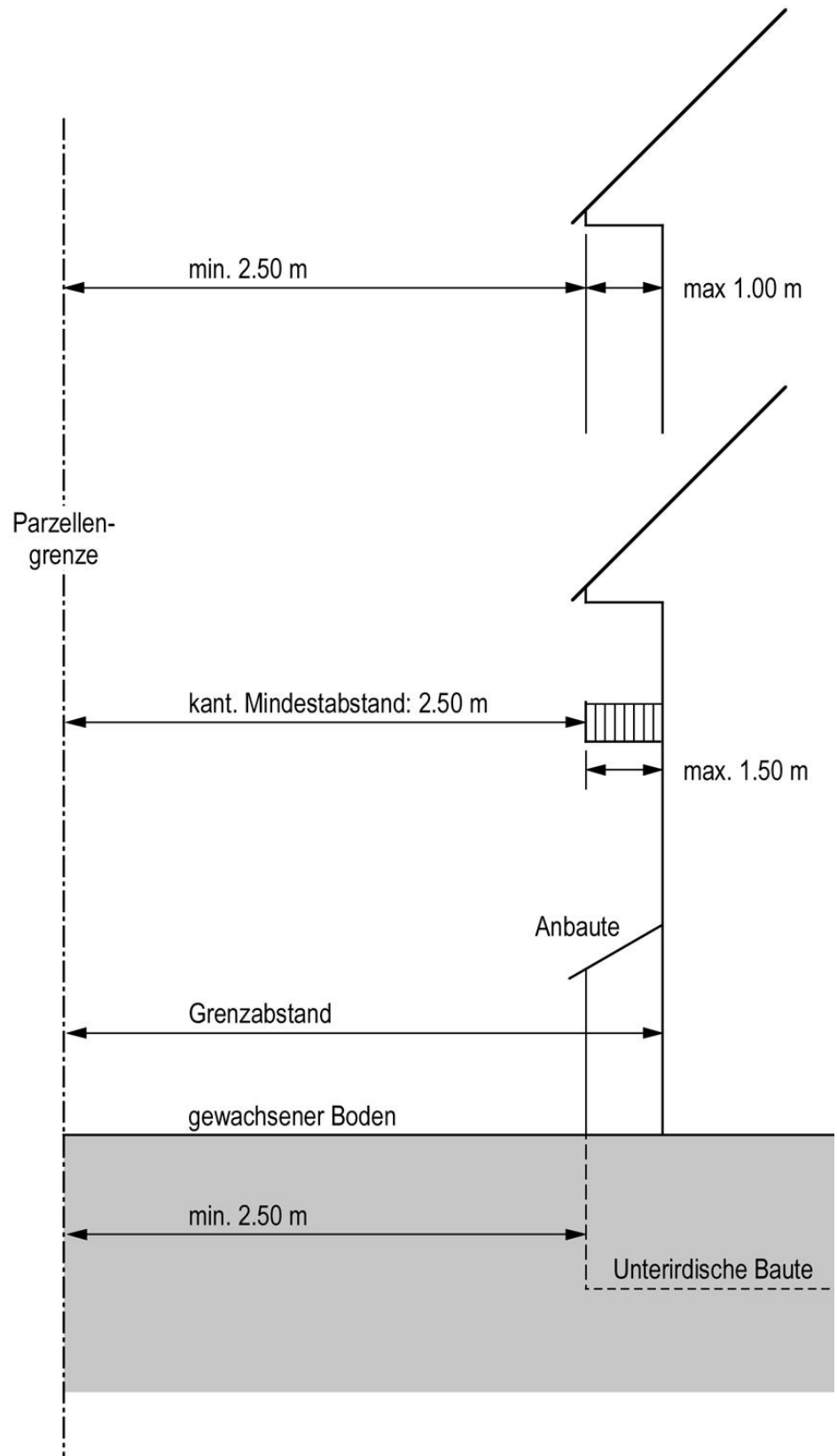
Die Abbildungen sind nicht verbindlich. Sie dienen lediglich zur Illustration des jeweiligen Bauordnungsartikels.

Zu Art. 4:

Grenzabstand /  
Gebäudeabstand

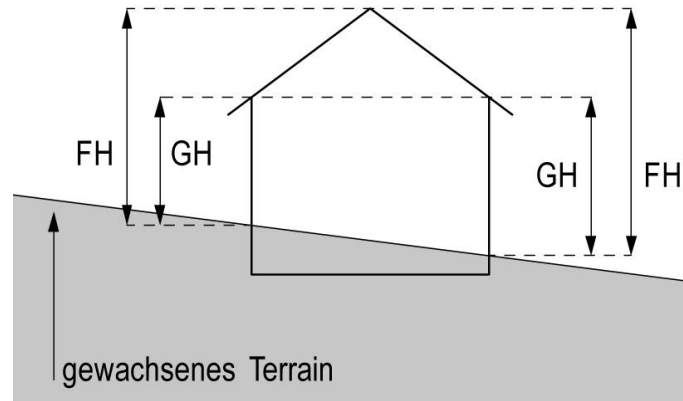


Zu Art. 4:  
Grenzabstand

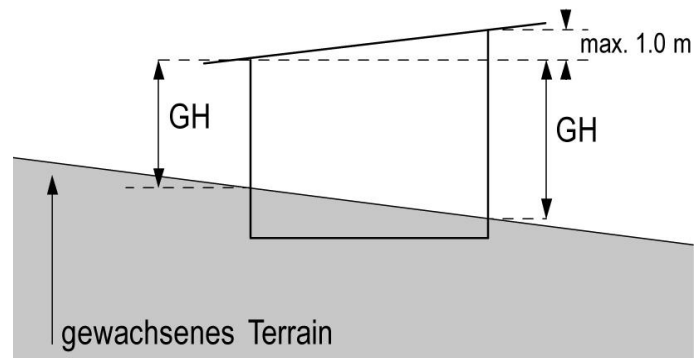


Zu Art. 6:  
Gebäude- und  
Firsthöhen

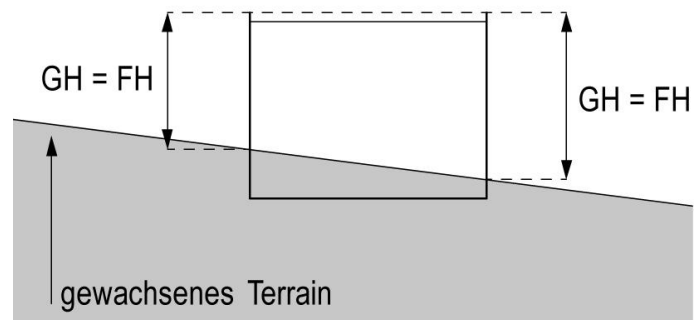
Bei Giebeldächern



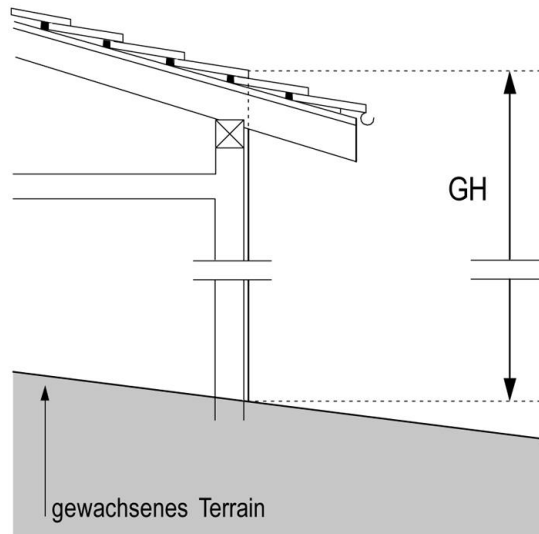
Bei Pultdächern



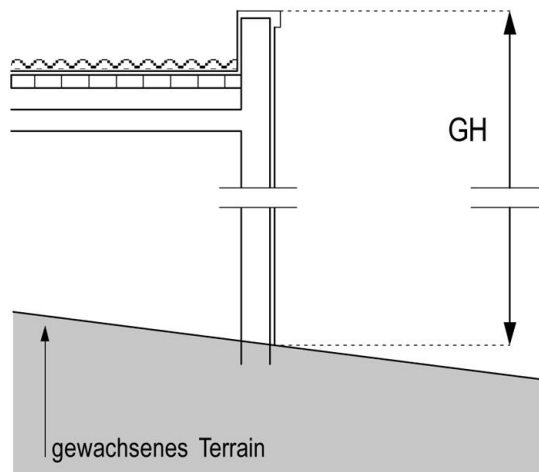
Bei Flachdächern



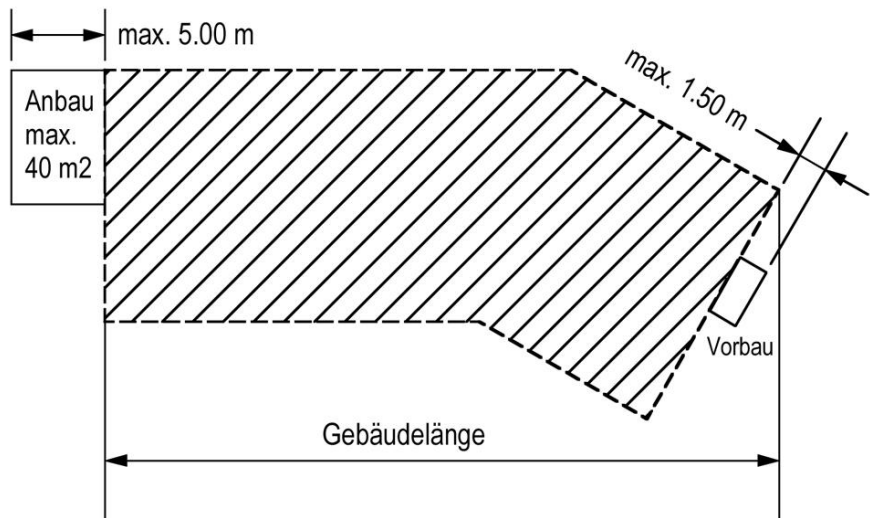
Bei Giebel- und  
Pulldächern



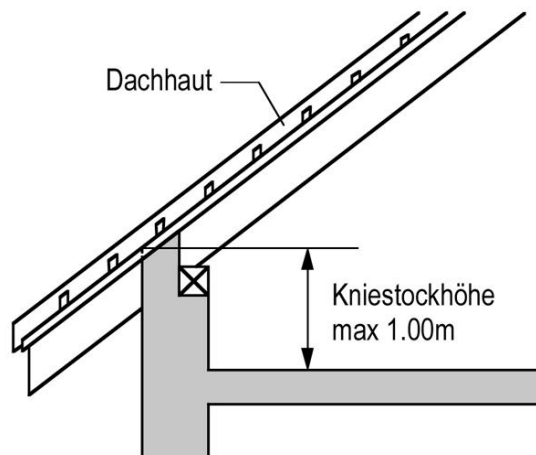
Bei Flachdächern



Zu Art. 6:  
Gebäuelänge mit  
Anbauten

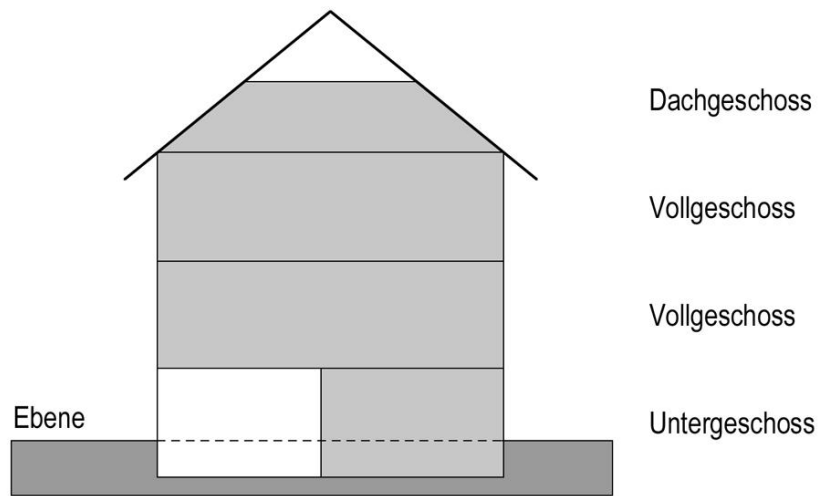


Zu Art. 7:  
Kniestockhöhe

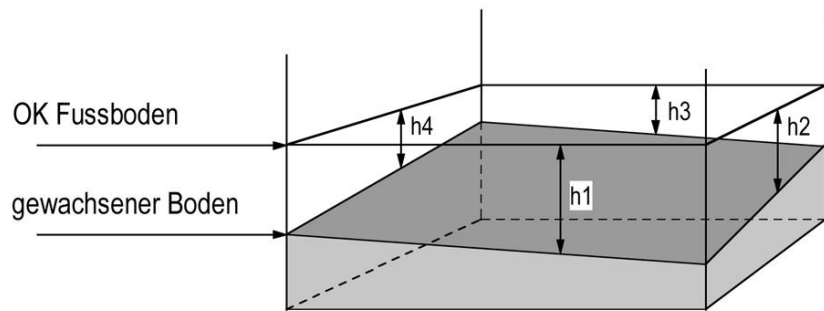


Zu Art. 7:

Berechnung der  
Geschosszahl



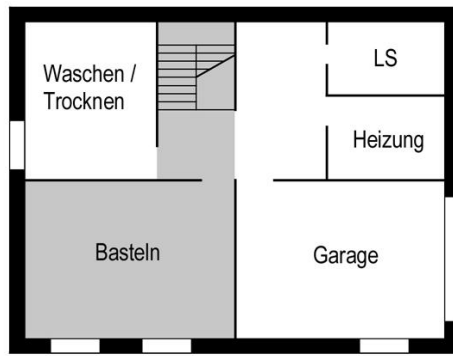
Untergeschoss in der Ebene ( Gefälle < 5% )



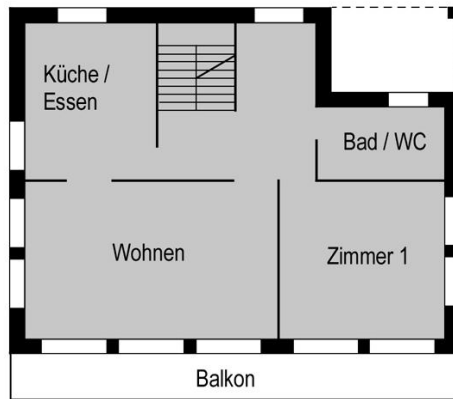
$$\frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4} = \bar{h}$$

$$\bar{h} \leq 1.30 \text{ m}$$

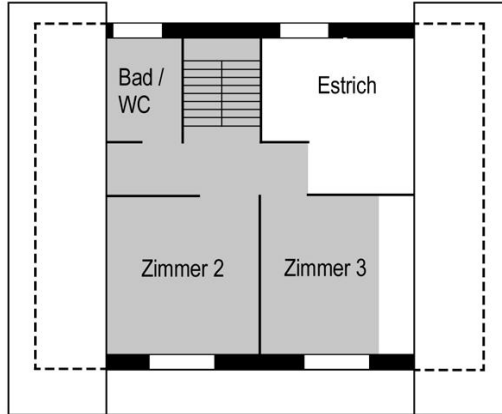
Zu Art. 9:  
Berechnung  
Geschossfläche



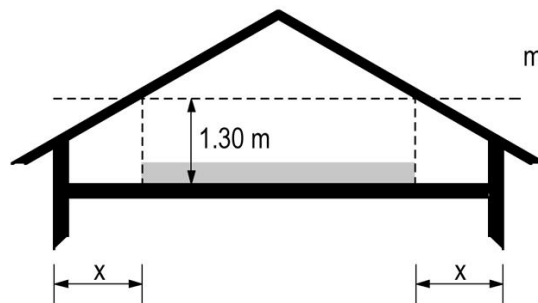
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

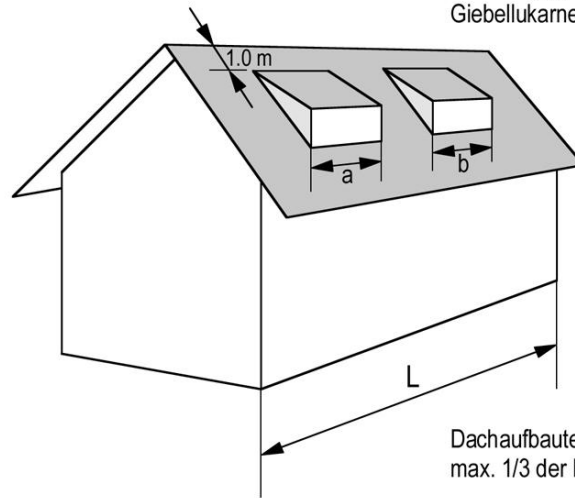


massgebende Schnittlinie für  
Ausnützungsberechnung

x = nicht anrechenbar an AZ

Zu Art. 11:  
Dachaufbauten  
Dorfkernzone

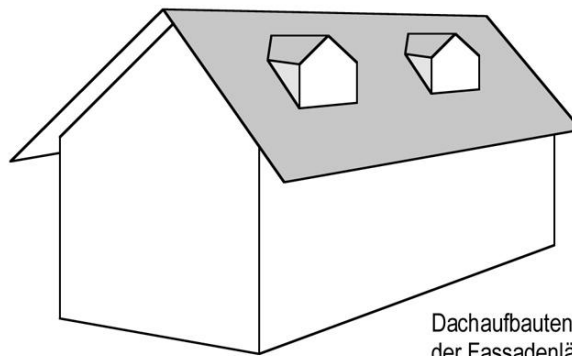
Schleppgaube



min. Abstand von der Firstlinie  
zu Schleppgauben bzw.  
Giebellukarnen = 1.0m

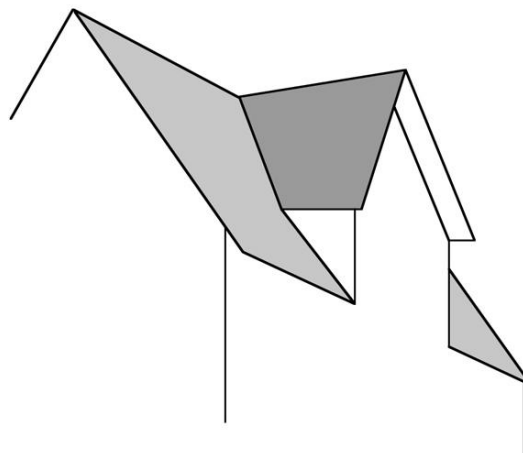
Dachaufbauten (a+b)  
max. 1/3 der Fassadenlänge (L)

Giebellukarne



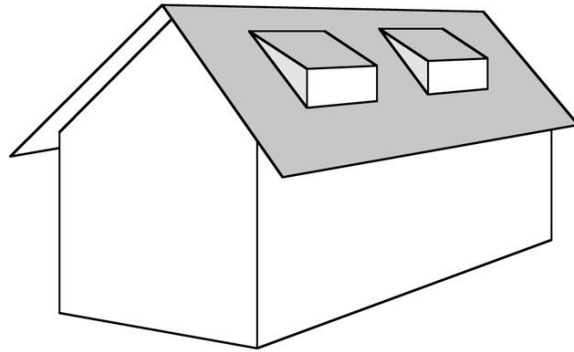
Dachaufbauten (a+b) max. 1/3  
der Fassadenlänge (L)

Quer- und/oder Kreuzgiebel

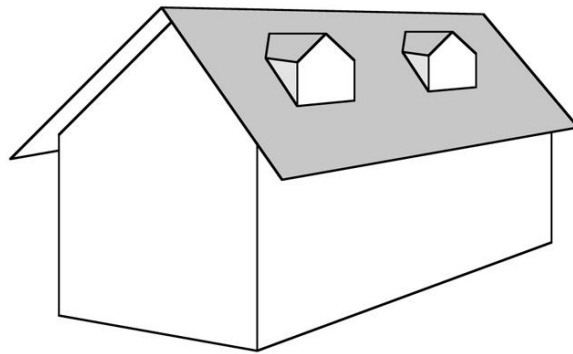


Zu Art. 12:  
Dachaufbauten  
Wohnzonen

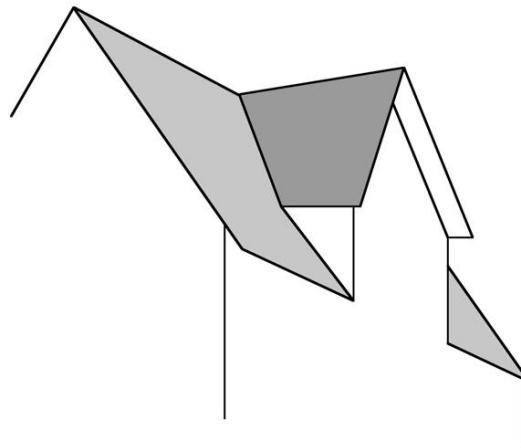
Schleppgaube



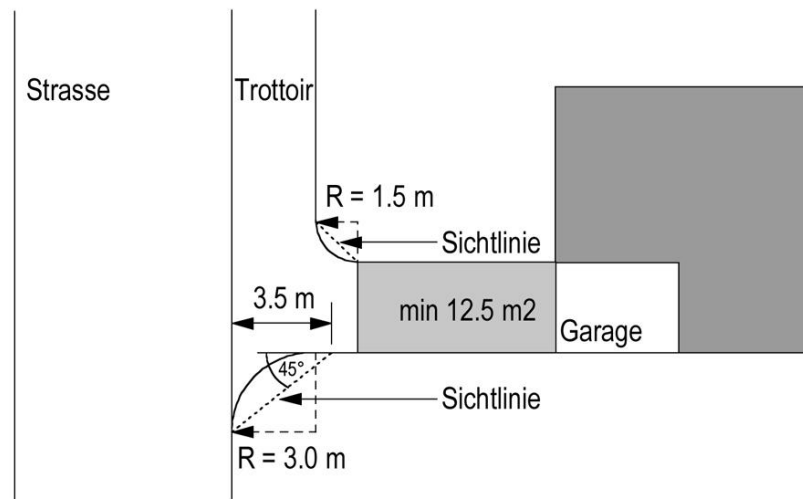
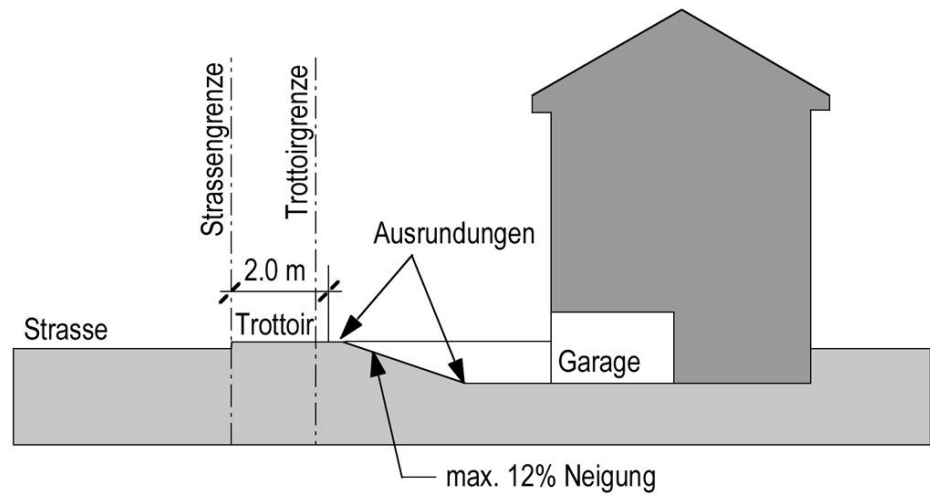
Giebellukarne



Quer- und/oder Kreuzgiebel

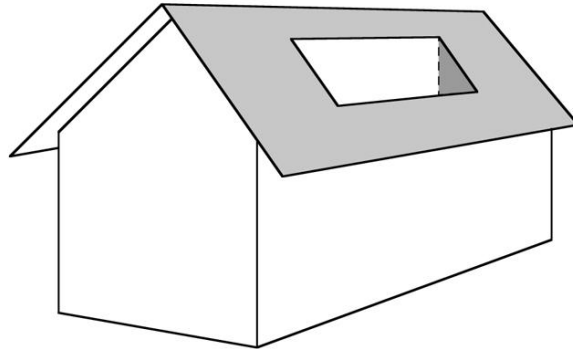


Zu Art. 37:  
Garagehofzufahrt  
Garagevorplatz

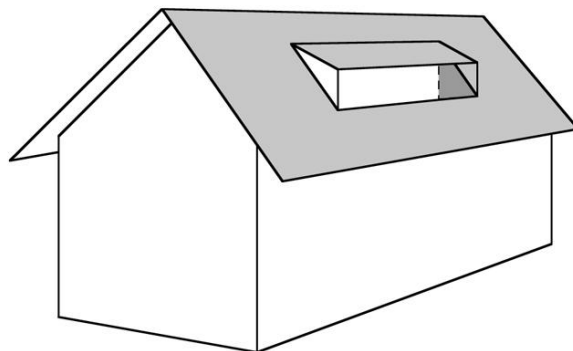
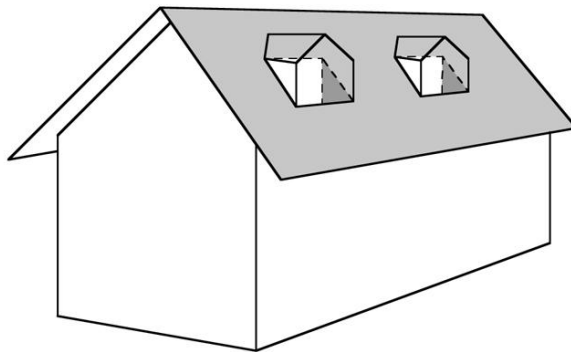


Zu Art. 40:  
Dacheinschnitte

Dacheinschnitte nicht gestattet



Überdachte Dacheinschnitte gestattet



## Allgemein

Abstände von neuen Anpflanzungen und lebenden Einfriedungen von nachbarlichen Grenzen gemäss § 93a EG ZGB

1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei:

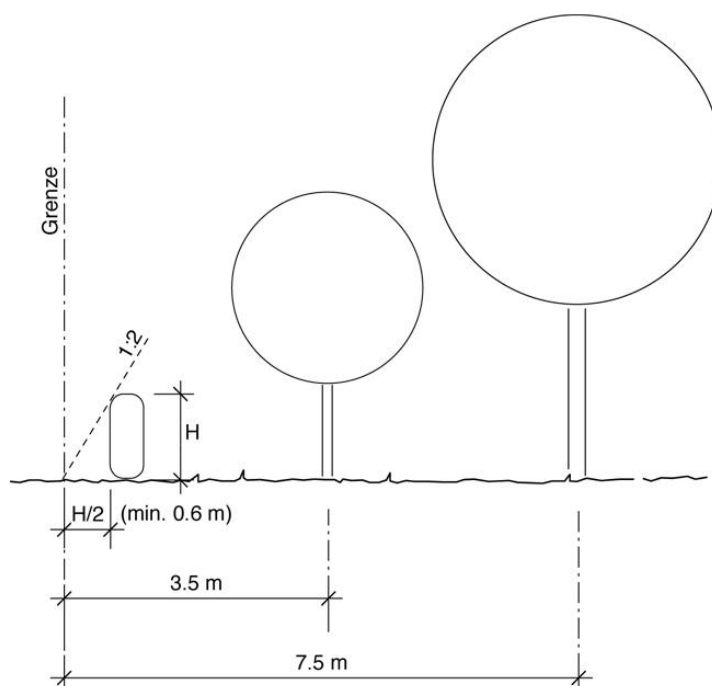
- |  |       |
|--|-------|
| a) Waldbäumen  | 7.5 m |
| b) grossen Zierbäumen  | 7.5 m |
| c) Nussbäumen  | 7.5 m |
| d) hochstämmigen Obstbaum  | 3.5 m |
| e) kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken die Hälfte ihrer Höhe, mind. aber | 0.6 m |

2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. A) bis d) 7.5 m.

3 Gegenüber Waldgrundstücken ist für Anpflanzungen nach Abs. 1 kein Mindestabstand einzuhalten.

4 Für neue Reb- und Intensivobstanlagen beträgt der Mindestabstand die Hälfte ihres Reihenabstandes, mindestens aber 60 cm für Reb- und 1 m für Intensivobstanlagen.

5 Zur Gewährleistung einer naturnahen Uferbestockung eines Gewässers können die Mindestabstände gemäss Abt. 1 unterschritten werden, wenn die Besonnung der Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt wird.



**Anhang 3: Denkmälerinventar**

Einstufung A: Objekt von kantonaler Bedeutung

Einstufung B: Objekt von kommunaler Bedeutung

BK-Nr.: Nummer des Brandkatasters

GB-Nr.: Nummer des Grundbuches

BK-Nr.	GB-Nr.	Adresse	Hausname, Objekt	Einstufung
12	631	Hintergasse 3		A
20	112	Dorfstrasse 43		A
25	115	Dorfstrasse 33	Kanzlei / Altes Schulhaus	A
26	115	Dorfstrasse	Kirche	A
31	48	Dorfstrasse 15		A
33	46	Dorfstrasse 1	Rebhüsli	A
36	73	Dorfstrasse 2		A
66	127	Dorfstrasse 36		A
82	148	Rheinstrasse 1		A
			Stützmauern	A

1	169	Hinderdorf 15		B
9	98	Hintergasse 2		B
14 A	106	Dorfstrasse		B
35	72	Dorfstrasse 10		B
39	67	Im Chloster 2		B
41	68	Im Chloster 4		B
45	62	Im Chloster 9		B
46	61	Im Chloster 7		B
54	55	Dorfstrasse 20	Zum Weinberg	B
56	122	Dorfstrasse 26		B
57	124	Dorfstrasse 32		B
72	134	Dorfstrasse 48		B

83	145	Hinterdorf 4		B
84	146	Hinterdorf 6		B
86	178	Hinterdorf 10		B
88	183	Hinterdorf 18		B
90	192	Hinterdorf 50	Pünt	B
91	11	Bildsteinstrasse 1		B
92	12	Neudörflingerstrasse 22		B
95	9	Neudörflingerstrasse 34		B
97	8	Neudörflingerstrasse 36		B
99	7	Neudörflingerstrasse 38		B
			Dorfbrunnen	B

**Anhang 4: Naturschutzinventar**

<b>Feuchtgebiete</b>			
1.1	Zone	Weiher Seeli	sehr wertvoll
1.2	Zone	Waldsumpf (nördl. Egghütte)	wertvoll
1.3	Zone	Waldsumpf Egg (Rütlistrasse)	wertvoll
1.4	Zone	Weiher und Extensivwiese Zwing	bemerkenswert

<b>Fliessgewässer</b>			
2.1	Objekt	Rheinufer Laag	sehr wertvoll
2.2	Objekt	Gailinger Bach (unterhalb Müli)	wertvoll
2.3	Objekt	Gailinger Bach (inkl. Dorfbach)	wertvoll
2.4	Objekt	Bach im Weierhau (Landesgrenze)	wertvoll

<b>Hecken, Kleinwäldchen</b>			
3.1	Objekt	Hochhecke Weiergässli/Erlen	sehr wertvoll
3.2	Objekt	Hochhecke und Magerwiese Romen	wertvoll
3.3	Objekt	Hecke und Magerwiese Fälmenwiesli/Leissen	bemerkenswert
3.4	Objekt	Hochhecke Garbisbol Nord	wertvoll
3.5	Objekt	Kleinwäldchen Garbisbol	wertvoll
3.6	Objekt	Hochhecke Garbisbol Süd	wertvoll
3.7	Objekt	Hochhecke mit Einzelbaum Grundbuck	bemerkenswert
3.8	Objekt	Kleinwäldchen Hexental	wertvoll
3.9	Objekt	Kleinwäldchen Hexental	wertvoll
3.10	Objekt	Niederhecke Weiergässli	bemerkenswert
3.11	Objekt	Feldgehölz und Nussbaum Romenbuck	bemerkenswert
3.12	Objekt	Feldgehölz Buch Osthang (Schulhaus)	wertvoll
3.13	Objekt	Feldgehölz Oberberg (Wasserreservoir)	wertvoll
3.14	Objekt	Hochhecke und Magerwiese Oberholz	Wertvoll
3.15	Objekt	Hochhecke Rietsom (Scheibenstand)	bemerkenswert

<b>Hecken, Kleinwäldchen (Fortsetzung)</b>			
3.16	Objekt	Waldrand Zwing	bemerkenswert
3.17	Objekt	Waldrand Storchennest	bemerkenswert
3.18	Objekt	Waldausläufer Gichbüel	bemerkenswert
3.19	Objekt	Böschung Pünt	bemerkenswert
3.20	Objekt	Baumhecke Laag	bemerkenswert

<b>Einzelbäume</b>			
4.1	Objekt	Eiche Gichbüel	sehr wertvoll
4.2	Objekt	Birkengruppe Schützenhaus	bemerkenswert
4.3	Objekt	Eiche Platte	bemerkenswert
4.4	Objekt	Nussbaum Leissen	bemerkenswert
4.5	Objekt	Nussbaum Steinacker	bemerkenswert
4.6	Objekt	Birnbaum Gisbüel	bemerkenswert
4.7	Objekt	Roskastanie im Dorf	bemerkenswert
4.8	Objekt	Baumgruppe Laaghalde	bemerkenswert
4.9	Objekt	Nussbaum Dörflingerbach	bemerkenswert

<b>Trockenstandorte, Magerwiesen</b>			
5.1	Zone	Magerwiese und Wäldchen Chalchoferbuck	sehr wertvoll
5.2 a	Objekt	Strassenböschung Dörflingen-Thayngen	sehr wertvoll
5.2 b	Objekt	Strassenböschung Dörflingen-Thayngen	bemerkenswert
5.3	Objekt	Strassenböschung Gennersbrunnenstr. Ost	wertvoll
5.4	Objekt	Strassenböschung Gennersbrunnenstr. West	bemerkenswert
5.5	Objekt	Magerwiese Gisbüel	wertvoll
5.6	Objekt	Wegböschung Grüt	bemerkenswert
5.7	Objekt	Wegböschung Grüt	wertvoll
5.8	Objekt	Magerwiese und Hecke Weierhau	bemerkenswert
5.9	Objekt	Böschung Judenstrasse	bemerkenswert
5.10	Objekt	Magerwiese Laaghalde	wertvoll
5.11	Objekt	Magerwiese oberi Laag	bemerkenswert

<b>Obstgarten</b>			
6.1	Objekt	Obstgarten Schlatterhof	wertvoll
6.2	Objekt	Obstgarten Schueppis, Fallentor	bemerkenswert
6.3	Objekt	Obstgarten Grueb, Morgen	bemerkenswert
6.4	Objekt	Obstgarten Zwigarten	wertvoll
6.5	Objekt	Obstgarten Büsingerstrasse, Unterer Berg	bemerkenswert
6.6	Objekt	Obstgarten am südl. Dorfrand	wertvoll
6.7	Objekt	Obstgarten Kirchenacker	bemerkenswert
6.8	Objekt	Obstgarten Laag	wertvoll
6.9	Objekt	Obstgarten Müli	bemerkenswert

<b>Geologische Objekte</b>			
7.1	Objekt	Erratischer Block Landenberger Wald	bemerkenswert
7.2	Objekt	Nellenburgerstein im Rhein	wertvoll

<b>Zoologische Objekte</b>			
8.1	Objekt	Fledermausquartier reformierte Kirche	wertvoll



