

BAUORDNUNG FÜR DIE STADT SCHAFFHAUSEN

vom 10. Mai 2005

**Entwurf zur Beschlussfassung des Stadtrats für die Vorlage an den
Grossen Stadtrat (Stand 14. August 2025)**

Vom Stadtrat beschlossen am _____

Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens vom 16.11.2024 bis 16.12.2024

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am _____

Die Ratspräsidentin

Die Ratssekretärin

Angela Penkov

Sandra Ehrat

Öffentliche Auflage des Rekursverfahrens vom _____ bis _____

Vom Regierungstat genehmigt am _____ mit Beschluss Nr. _____

Der Statsschreiber

Dr. Stefan Bilger



Inhaltsübersicht

	<i>Artikel</i>	<i>Seite</i>
A Allgemeine Bestimmungen		
I Geltungsbereich, Zuständigkeit, altrechtliche Bauten	1–4	7–9
II Rechtsschutz	5, 6	9
III Richtplanung	7	11
B Allgemeine Bauvorschriften		
I Gestaltungsvorschriften	8–16	13–19
II Anforderungen an Bauten und Anlagen	17–20	19–21
III Höhenmasse und Geschosse	21, 21a	23
IV Grenzabstand	22, 23	25
V Baudichte	24–26	27–29
VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen	27, 28	31
C Nutzungsordnung		
I Zonenplan	29, 30	33–37
II Zonenvorschriften	31–61	37–67
D Überbauungsordnung		
I Baulinien	62	69
II Quartierplan und weitere qualitätssichernde Festlegungen	63–65d	69–75
E Baulanderschliessung		
I Allgemeines	66, 67	77
II Beitragspflicht	68	77
F Verschiedene Bestimmungen		
I Baubewilligung	69–73	79–81
II Baukontrollen	74	81
III Schlussbestimmungen	75–77	83–85
Anhang zur Bauordnung		
Anhang 1: Stichwortverzeichnis		88–91

Erläuterungen

Die Erläuterungen dienen der besseren Lesbarkeit und sind nicht rechtsverbindlich.

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

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

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

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

Bauordnung für die Stadt Schaffhausen

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

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

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

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

Art. 3 Abs. 1

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

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,
 - e) den kommunalen Strassenrichtplan.
- 4 Richt- und Rahmenpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.

Art. 2

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

Art. 3

- 1 Die Zuständigkeit bei Erlass und Änderung der Planungsinstrumente sowie die entsprechenden Verfahren richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Zuständigkeit und Vollzug
- 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.

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

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

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

Art. 5 Abs. 2: *Das Öffentlichkeitsprinzip ist in der Stadtverfassung geregelt.*

- 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 Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.

Art. 4

- 1 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung widersprechen, sind im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen in ihrem Bestand garantiert. Bauten nach altem Recht
- 2 *(aufgehoben)*

II Rechtsschutz

Art. 5

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

Art. 7 Abs. 1: *Richtpläne (RP) sind wichtige Führungsinstrumente des Stadtrates. Die Stadtplanung führt eine Übersicht mit den aktuell gültigen Richtplänen (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802)*

Art. 7 Abs. 3: *Richtplan- und rahmenplankonforme Projekte gelten als raumverträglich. Für diese muss im ordentlichen Bewilligungsverfahren keine raumplanerische Interessenabwägung mehr vorgenommen werden. Durch die vorgezogene Koordination der Interessen kann das verwaltungsinterne Bewilligungsverfahren vereinfacht und dadurch beschleunigt werden. Die Richtpläne und Rahmenpläne können bei der Stadtplanung eingesehen werden.*

III Richtplanung

Art. 7

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

Richtpläne und
Rahmenpläne,
Zweck und Inhalt

Art. 8 Abs. 1: Die Gesamtwirkung wird geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung, durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung.

Art. 8 Abs. 2: Der Umgebungsgestaltungsplan gibt Auskunft über die Terrain- und Oberflächengestaltung und die wichtigsten Elemente der Bepflanzung. Er zeigt auf, welche Bäume gefällt und wie und wo sie ersetzt werden. Bei Neubauten, Umbauten mit Auswirkungen auf die Umgebung sowie bei Veränderungen der Umgebung ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die im Umgebungsgestaltungspläne geforderten Inhalte sind im entsprechenden Merkblatt geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungsfreiraum/31744).

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

Art. 10: Über die zweckmässige Anwendung von Art. 10 BauO gibt das «Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten» Auskunft.

Die empfindlichen Gebiete, die Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles sind im entsprechenden Merkblatt dargestellt (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802).

Die BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) sind im Zonenplan dargestellt.

Vergleiche auch die Gestaltungsgrundsätze in Art. 8 BauO und Art. 35 ff. Baugesetz.

Die Gestaltungsrichtpläne Dorfkernzone bezeichnen die Entwicklungsgrundsätze mit Plan und Vorschriften (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802).

Art. 10 Abs. 1 lit. g: Die Qualitätsanforderungen für höhere Häuser und Hochhäuser sind in der entsprechenden Wegleitung und im Richtplan Siedlung aufgeführt (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802).

B Allgemeine Bauvorschriften

I Gestaltungsvorschriften

Art. 8

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

Art. 9

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

Art. 10

- 1 In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es ist alles vorzunehmen, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen, wobei zusätzliche Vorschriften gemäss Art. 7 Baugesetz erlassen werden können: Erhöhte Anforderungen
 - a) in der Altstadt- und Dorfkernzone,
 - b) im Sichtbereich von künstlerisch, städtebaulich, landschaftlich 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,
 - g) für höhere Häuser, Gesamthöhe 25 bis 30 m, und Hochhäuser, Gesamthöhe von über 30 m,
 - h) bei einer Umstrukturierung insbesondere für Wohn- und Mischnutzungen in den Transformationszonen zur Schaffung städtebaulicher Strukturen, öffentlicher Freiräume, Freiraumgestaltung, Bepflanzung,

Art. 11 Abs. 1: Das Stadtbild wird vor allem durch den grossen Baumbestand geprägt; diese einzigartige Qualität soll beibehalten werden. Schützenswerte Einzelbäume und Obstgärten sind in Inventaren festgehalten (vergleiche Merkblätter Grün Schaffhausen und das Merkblatt «Einheimische Bäume und Sträucher» (<https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744>)). Neben dem Schutz einzelner Bäume ist vor allem die Erhaltung des Gesamtbestandes anzustreben. Gestützt auf Art. 35 Abs. 4 Baugesetz kann an Baubewilligungen die Auflage geknüpft werden, dass Bäume bestehen bleiben oder neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden müssen.

Art. 11 Abs. 2: Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen 1 m über dem Boden ist entweder im ordentlichen Verfahren der Baubewilligung gemäss Art. 69 ff. BauO oder es bedarf einem gesonderten Verfahren, das sich auf das Fällen von Bäumen bezieht. Das Verfahren ist im entsprechenden Merkblatt geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744). Die Fällbewilligung gilt nur für Bäume, nicht für Hecken. Markante Bäume und wildwachsende Hecken unterstehen dem Schutz gemäss der kantonalen Naturschutzverordnung.

Art. 11 Abs. 3 lit. c): Der Aspekt der Wohnhygiene spielt bei der Fällung von Bäumen grundsätzlich dann eine Rolle, wenn Bäume die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Bewohnerschaft wesentlich beeinträchtigen.

Art. 11 Abs. 4: Die Kosten für die Ersatzpflanzung gehen zu Lasten des Gesuchstellenden.

Art. 11 Abs. 5: Markante Bäume und Baumgruppen sind gemäss Art. 19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes entfernt werden.

Art. 11a: Die geltenden verkehrstechnischen Vorgaben gemäss Strassenverkehrsgesetz müssen eingehalten werden.

nachhaltiger Verkehrsmittelwahl und ausgewogene sozial-durchmischte Nutzungsverteilung,

- i) in Quartierzentren,
- j) an Siedlungsrandern.

2 (aufgehoben)

3 (aufgehoben)

Art. 11

- 1 Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen.

Erhaltung des
Baumbestandes

- 2 Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen 1 m über dem Boden ist bewilligungspflichtig. Bei mehrstämmigen Bäumen wird der Umfang der Teilstämme zusammen gerechnet. Der Fällung gleichgestellt ist das Entfernen wesentlicher Teile im Kronenbereich oder am Wurzelwerk eines Baumes.

- 3 Die Bewilligung für die Fällung wird erteilt, wenn:

- a) die Beseitigung aufgrund des Gesundheitszustandes notwendig ist,
- b) die Beseitigung eine Pflegemassnahme für den übrigen Baumbestand darstellt,
- c) die Beseitigung aus Gründen der Wohnhygiene notwendig ist,
- d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert,
- e) der Baum ein Sicherheitsrisiko darstellt.

- 4 Mit der Bewilligung wird eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem gleichen oder einem umliegenden Grundstück angeordnet. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

- 5 Für Bäume, welche im Inventar der schützenswerten Bäume aufgeführt sind, ist im Sinne der Naturschutzverordnung eine Fällbewilligung des Planungs- und Naturschutzamts erforderlich.

Art. 11a

Der Raum zwischen strassenseitiger Fassade und Grenze der Verkehrsanlage ist abgestimmt auf den Charakter der Strasse als Vorgartenbereich zu gestalten. Wesentliche Elemente wie Einfriedungen oder Bepflanzung sind vom bestehenden Strassencharakter zu übernehmen.

Vorgärten und
Vorplätze

Art. 11b: Das Informationsblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» und das Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan» geben Auskunft über einen möglichen Umgang mit den Themen (<https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744>).

Art. 12: Als Dachbegrünungen eignen sich Intensiv- wie Extensiv-Begrünungen; Merkblätter geben über konstruktive Lösungsmöglichkeiten Auskunft (www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744).

Art. 13: Die Bewilligungspflicht von Terrainveränderungen ist in Art. 54 Abs. 2 lit. g) Baugesetz geregelt.

Das massgebende Terrain ist unter Ziffer 1.1 Anhang Baugesetz definiert. Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, legt die zuständige Behörde dessen Verlauf in Ausnahmefällen im Rahmen des Quartierplans- oder des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich fest. Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Ausnahmsweise kann es nötig werden, einen anderen Terrainverlauf als den «natürlich gewachsenen Geländeverlauf» als massgebendes Terrain festzulegen. Gründe dafür können gemäss dem Konkordat IVHB z.B. folgende sein:

- zur besseren Einordnung ins Ortsbild
 - Hochwasserschutz
 - Erschliessungsplanung zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes
- Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 51 BauG sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig.

Art. 13 Abs. 1: Gemäss Art. 15 Abs. 3 der nationalen Freisetzungsverordnung (FrSV) muss abgetragener, belasteter Boden, am Entnahmeort verwertet oder so entsorgt werden, dass eine Weiterverbreitung dieser Organismen ausgeschlossen ist.

Art. 13 Abs. 1 lit.b): Unterniveaubauten sind unter Ziffer 2.5 Anhang Baugesetz definiert.

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

Art. 15: Als Gebiete mit erhöhten Anforderungen gelten Gebiete gemäss Art. 10 BauO.

Schutzobjekte sind inventarisierte oder unter Schutz gestellte Kultur- und Naturobjekte.

Art. 11b

Die Beläge von Abstellplätzen, Lagerflächen, Spiel und Gemeinschaftsflächen sind in der Regel sickerfähig zu gestalten. Es sind Materialien mit einem hohen Albedowert zu verwenden.

Versiegelung und Materialwahl bei Umgebungsgestaltung

Art. 12

Neue Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind soweit verhältnismässig, zu begrünen. Gleiches gilt für umfassend sanierte Flachdächer, soweit statisch möglich. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Dachbegrünung

Art. 13

- 1 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen vom massgebenden Terrain sind nur in untergeordnetem Masse zulässig und sind harmonisch ins Gelände einzufügen.
- a) Das Freilegen von Untergeschossen ist bis zur Hälfte des Gebäudenumfangs und bis zu 1.50m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig.
- b) Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von maximal 7 m sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Dies gilt auch für die Erschliessungen von Unterniveaubauten.

Terrainveränderungen

Art. 14

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

Lager- und Ablagerungsplätze

Art. 15

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

Aussenantennen

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

Eine wichtige Grundlage zur Beurteilung von Baugesuchen ist das Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) und das Denkmalschutzinventar (Stadt und Kanton) gemäss Art. 6 NHG SH.

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

Art. 16 Abs. 6: Die für die Beitragszahlungen erforderlichen Mittel werden im Rahmen des Budgets bereitgestellt. Der Stadtrat verwendet die Mittel gemäss kantonalem Recht (Art. 11 NHG SH).

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

Art. 17a: Die Massnahmen gegen Vogelkollisionen und Spiegelung sind im entsprechenden Merkblatt geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt).

Art. 16

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

Besondere
Schutzmass-
nahmen

II Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 17

- 1 Alle Bauwerke, Anlagen und ihre Umgebung sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.
- 2 Wohn- und Schlafräume sowie Arbeitsräume sind so anzulegen, dass genügend Luft- und Tageslichtzutritt von aussen möglich ist. Für alle übrigen Räume, wie Bäder und Abstellräume, kann auch auf künstliche Weise für hinreichende Beleuchtung und Belüftung gesorgt werden.

Bauliche
Sicherheit,
Schutz der
Gesundheit

Art. 17a

Bei transparenter und spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss städtischem Merkblatt

Grossfläche
Verglasung

Art. 19: *Die Reduktion des Energieverbrauchs und die umweltschonende Energieversorgung und -nutzung sind von wesentlichem öffentlichen Interesse.*

Siehe auch Art. 18 Abs. 3 und Art. 42 Baugesetz.

Art. 19a: *Der optimale Einsatz von Aussenbeleuchtung ist in einem entsprechenden Merkblatt beschrieben:*

www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt

Hinsichtlich Beleuchtung von Werbeeinrichtungen/Schaufenstern gelten die Bestimmungen gemäss der städtischen Reklameverordnung (www.stadt-schaffhausen.ch/dienste/92675)

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

Angestrebt wird ein möglichst hindernisfreier Wohnungsbau, in welchem bei Bedarf und ohne grossen baulichen Aufwand sowie ohne zusätzliche Baubewilligung Anpassungen an die Bedürfnisse von Behinderten und gebrechlichen Personen vorgenommen werden können. Die Norm SN 521 500 «behindertengerechtes Bauen» der Centralstelle für Baurationalisierung (CRB) dient als Richtlinie. Einzelne Wohnungen sind demnach mindestens im Rohbau normgerecht zu erstellen, damit deren Ausstattung später mit geringem Aufwand im Bedarfsfall bedürfnisgerecht anpassbar sind. Die Baubehörde kann für einzelne Wohnungen Abweichungen von der Norm bewilligen, wenn das Grundstück aufgrund seiner Form schwierig zu überbauen ist und somit besondere Verhältnisse aufweist.

vorzusehen.

Art. 18

- 1 Gestützt auf die Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Zonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in Art. 29 BauO. Lärmschutz
- 2 Bei den Gebieten mit höherer Lärmempfindlichkeitsstufe gilt jeweils die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe. Diese Gebiete sind im Zonenplan dargestellt.

Art. 19

- 1 Die Energieversorgung soll den im Energierichtplan gebietsweise festgelegten Prioritäten entsprechen. Energie
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 Auf die wirtschaftliche Tragbarkeit ist Rücksicht zu nehmen.

Art. 19a

- 1 Beleuchtungen im Freien sind gezielt und sparsam einzusetzen. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass das Licht von oben nach unten strahlt und Lichtemissionen möglichst geringgehalten werden. Licht
- 2 Fassaden von Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nicht an- und ausgeleuchtet werden. Ausnahmen können insbesondere für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion oder für Baudenkmäler gestattet werden.
- 3 Betriebszeiten von Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, können eingeschränkt werden.

Art. 20

- 1 Für behindertengerechtes Bauen gilt Art. 38 Baugesetz. Behindertengerechtes Bauen
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 Beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Gebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten müssen einzelne Wohnungen im Bedarfsfall auf Bedürfnisse Behinderter anpassbar sein.

Art. 21 Abs. 1: Mischzonen sind Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung (Gewerbe- und Wohnzonen) sowie Ergänzungszone für die Altstadt. Die massgebende Bestimmung ist der jeweiligen Zonenbestimmung zu entnehmen.

Die Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind unter Ziffer 5.1 und 5.2 Anhang Baugesetz definiert.

Art. 21 Abs. 1 lit. b)

- Die Kniestockhöhe ist unter Ziffer 5.3 Anhang Baugesetz definiert.
- Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, (Schlepp-) Gauben, Kreuz- und Quergiebel.

Art. 21 Abs. 1 lit. c): Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein (nach Ziffer 6.4 Anhang Baugesetz).

Art. 21a: Keine wesentliche Beeinträchtigung durch den Schattenwurf liegt vor, wenn mit einem kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass der Schatten des Hochhauses oder höheren Hauses zu keiner Mehrbeschattung des Nachbargrundstücks führt.

4 (aufgehoben)

III Höhenmasse und Geschosse

Art. 21

- 1 Die Höhe der Gebäude wird in den Wohn- und Mischzonen nach der Fassadenhöhe in Kombination mit der Gesamthöhe und in den Arbeitszonen nur nach der Gesamthöhe festgelegt. Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird die Fassadenhöhe traufseitig und bei Flachdächern allseitig, ausgenommen Bestimmungen in Abs. 1 lit. c), gemessen.
- a) (aufgehoben)
- b) Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn
- die Kniestockhöhe 60 cm überschreitet unabhängig von Giebelfläche oder Dachaufbauten,
 - die Fläche der Giebelfassade grösser ist als bei einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 45°,
 - Dachaufbauten breiter sind als 1/3 der entsprechenden Fassade.
- c) Auf den Seiten, an denen das Attikageschoss bündig mit dem darunterliegenden Vollgeschoss anschliesst, erhöht sich die Fassadenhöhe um 3.00 m. Attikageschosse müssen an mindestens einer Fassade zurückversetzt sein. Mehrere Attikageschosse übereinander sind unzulässig. Attikageschosse gelten als Vollgeschoss, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.
- 2 (aufgehoben)
- 3 Bei Terrassenhäusern wird die Fassadenhöhe für jede Terrasse einzeln berechnet. Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3.50 m horizontal versetzt sind.

Fassaden-/
Gesamthöhe,
Geschosse

Art. 21a

Durch ein Hochhaus oder höhere Häuser darf die Nachbarschaft in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt sein. Ein bewohntes Nachbargebäude oder die überbaubare Fläche eines Nachbargrundstücks in der Wohnzone darf am mittleren Wintertag (3. November) nicht länger als drei Stunden beschattet werden.

Verschattung

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

Art. 22 Abs. 1: Der Grenzabstand wird durch die Nutzungsordnung zonenweise festgelegt. Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze zur projizierten Fassadenlinie gem. Art. 30f. Die Projizierte Fassadenlinie ist unter Ziffer 3.3 Anhang Baugesetz definiert.

Art. 22 Abs. 4: Der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50m wird ab äusserstem Bauteil gemessen. Klein- und Anbauten sind unter Ziffer 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz definiert. Gemäss Definition sind in Klein- und Anbauten u.a. nur Nebennutzflächen zulässig. Die Zuordnung der Flächen in Neben- und Hauptnutzflächen ergibt sich aus der SIA Norm 416 (2003).

Art. 22 Abs. 5: Mit öffentlichem Grund sind öffentliche Strassen, Wege und Plätze gemeint. Der öffentliche Grund ist im Art. 30 Baugesetz abschliessend geregelt.

Art. 23 Abs. 1: Vorspringende Gebäudeteile sind unter Ziffer 3.4 Anhang Baugesetz definiert.

IV Grenzabstand

Art. 22

- 1 Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes. Grenzabstand,
1. Allgemeines
- 2 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite und der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden.
- 3 *(aufgehoben)*
- 4 Für An- und Kleinbauten kann der Grenzabstand auf 2.50m reduziert werden.
- 5 Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 50cm überragen, gilt gegenüber dem öffentlichen Grund der baugesetzliche Mindestgrenzabstand. Unter Privatgrundstücken kann der Grenzabstand für Unterniveaubauten mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Für unterirdische Bauten gilt unter Privatgrundstücken das zustimmungsfreie Grenzbaurecht.
- 6 Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 23

- 1 Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile sind zulässig. Grenzabstand,
2. Sonderfälle
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 *(aufgehoben)*
- 4 *(aufgehoben)*
- 5 *(aufgehoben)*

Art. 24 Abs. 1: Die anrechenbare Grundstücksfläche ist unter Ziffer 8.1 Anhang Baugesetz definiert.

Die Abgrenzung zwischen Hauszufahrten und Erschliessungsanlagen der Feinerschliessung ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und richtet sich nach der jeweiligen Funktion. Auch private Erschliessungsstrassen können zur Feinerschliessung zählen. Hauszufahrten sind Vorplätze, Garagenzufahrten und dergleichen auf dem eigenen Grundstück. Feinerschliessungsanlagen hingegen gewährleisten einen Zugang über ein Drittgrundstück.

Art. 24 Abs. 1 und 2: Die Definition der Ausnützungsziffer (AZ) stützt sich ab auf Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 Baugesetz. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer bleiben die Wandquerschnitte der Aussenwände unberücksichtigt.

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

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

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

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

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

6 (aufgehoben)

7 (aufgehoben)

V Baudichte

Art. 24

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Ausnützungsziffer
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände. Nicht angerechnet werden:
 - a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
 - b) Flächen unter Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m,
 - c) unbelichtete Abstellräume bis max. 5 m² innerhalb der Wohnungen,
 - d) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
 - e) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
 - f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
 - g) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.,
 - h) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
 - i) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen,
 - k) verglaste Balkone, Veranden, Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen bis zu einer Bruttofläche von 14 m² je Wohneinheit.

3 und 4 (aufgehoben)

- 5 Die zulässigen Ausnützungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht. Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Zone liegen,

Art. 24a: Die Grünflächenziffer ist unter Ziffer 8.5 Anhang Baugesetz definiert.

Art. 24a Abs. 2: Ökologisch wertvolle Grünflächen und die generelle Berechnung der Grünflächenziffer sind im entsprechenden Merkblatt geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744).

Das Informationsblatt für einheimische Bäume und Sträucher dient als Orientierung für neue Bepflanzungen (<https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744>).

Art. 24a Abs. 3: Die Höhe einer allfälligen Ersatzabgabe wird in einem separaten Reglement geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/gk-bau/kapitel/3160).

Art. 25 Abs. 3: Die Baumassenziffer (BMZ) eignet sich zur Dichteregelung für Industriezonen, Industriezonen mit Dienstleistungen und die Sonderzonen, weil sie unter Wahrung der städtebaulichen Verträglichkeit hohe Flexibilität bezüglich Geschoss- und Gebäudehöhen aufgrund der unterschiedlichen Raumbedürfnisse bietet.
Die Baumassenziffer (BMZ) ist unter Ziffer 8.3 Anhang Baugesetz definiert.

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

höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen städtebaulichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnützungsübertragung zu keiner städtebaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.

Art. 24a

- 1 Es sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche zugelassen. Grünflächenziffer und ökologisch wertvoller Grünanteil
- 2 Die Hälfte der Grünflächenziffer ist als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder auszubilden, beispielsweise mit Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen, Hecken und Sträucher sowie der Vernetzung der Grünflächen dienende Elemente. In diesem Anteil der Grünfläche dürfen nur standortgemässe Bepflanzungen gemäss Positivliste der Stadt Schaffhausen angepflanzt werden.
- 3 Wenn bei Erweiterungsbauten in der Gewerbezone, der Industriezone und der Industriezone mit Dienstleistungen eine Begrünung aus betrieblichen Gründen nachweislich im Umfang der Grünflächenziffer nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit einer Ersatzmassnahme. Die Modalitäten für Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen werden vom Stadtrat in einem Reglement geregelt.

Art. 25

- 1 *(aufgehoben)* Baumassenziffer
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 Die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche sowie die Nutzungsübertragung hat gemäss der Ausnützungsziffer (Art. 24 Abs. 1 und 5) zu erfolgen.
- 4 *(aufgehoben)*
- 5 *(aufgehoben)*

Art. 26

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

Art. 27: Die Massnahmen zu «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sind im Informationsblatt geregelt (<https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744>).

Art. 27 Abs. 4: Die Parkplatzverordnung gibt Auskunft zur Parkierung (https://www.stadt-schaffhausen.ch/_rtr/information_1547642).

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

Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen können je nach Bedürfnis der (heutigen oder künftigen) Bewohnerstruktur folgende Flächen umfassen: Kleinkinderspielflächen, Spielflächen, Spielwiesen, Schlittelbahnen, gemeinschaftlich nutzbare Sitz- und Ruheplätze, Pflanzgärten, befestigte Wege und Vorplätze, soweit sie nicht als Parkplätze dienen. Weitere Hinweise gibt das entsprechende Merkblatt (www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744). Siehe auch Art. 37 Baugesetz.

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

Art. 28 Abs. 3: Die Höhe der Entschädigung ist in einem Reglement geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/gk-bau/kapitel/3160).

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

VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Art. 27

- 1 Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Einstellräume für Velos und Motorfahräder bereitzustellen. Abstellplätze,
Parkplatzver-
ordnung
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 *(aufgehoben)*
- 4 Das Nähere wird durch die Parkplatzverordnung des Grossen Stadtrates geregelt.

Art. 28

- 1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten sind auf privatem Grund geeignete und möglichst naturnah gestaltete 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
Gemeinschafts-
flächen
- 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. Die Modalitäten für Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen werden vom Stadtrat in einem Reglement geregelt.

Art. 29 Abs. 1

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 18 BauO.*

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

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

1 Das Stadtgebiet wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Zonen, Zonen-
überlagerungen

		ES*	siehe
a) Baugebiet			
A	Altstadtzone	III	Art. 31–32
D	Dorfkernzone	III	Art. 33–34
E	Ergänzungszone für die Altstadt	III	Art. 35–36
W2/LE	Wohnzone 2, Lockere Einzelbauten	II	Art. 37–38
W2/ER	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenbauten	II	Art. 37–38
W2/ERH	Wohnzone 2, Einzel- und Reihenbauten Hemmental	II	Art. 37–38
W3/ER	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenbauten	II	Art. 37–38
W3/ERH	Wohnzone 3, Einzel- und Reihenbauten Hemmental	II	Art. 37–38
W3/SH	Wohnzone 3, Stadthäuser	II	Art. 37–38
W4/MG	Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten	II	Art. 37–38
GW	Gewerbe- und Wohnzone (Gewerbe- und Wohnzone Belair)	III II	Art. 39–40
G	Gewerbezone	III	Art. 41–42
ID	Industriezone mit Dienstleistungen	III	Art. 43–44
S	Sonderzone	III	Art. 44a
I	Industriezone	IV	Art. 45–46
ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	II	Art. 47
GZ	Gewässerzone		Art. 51
WF	Waldfriedhofzone	I	Art. 52
F	Freihaltezone	II	Art. 54

Bauordnung (Revision)

		ES*	siehe
Str, Bahn, Bzw	Verkehrs- und übrige Flächen: Strassen- und Bahnzone, weiterer Bauzonentyp		Art. 55
WZ	Waldzone		Art. 57

b) Nichtbaugebiet

L	Landwirtschaftszone	III	Art. 49
Nk, Nü	Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet	II	Art. 50
GEW	Gewässer		Art. 51
MA, MB	Materialabbauzone, Materialbewirtschaftungszone	IV	Art. 53 ²⁾
StrA, BahnA, NBZw	Verkehrs- und übrige Flächen: Strassen- und Bahnareal, weiterer Nicht-Bauzonentyp		Art. 55
FG	Familiengartenzone	III	Art. 56
W	Wald		Art. 57

c) Nutzungsüberlagerungen

Läh	höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		Art. 18
UNK, UNü	überlagernde Naturschutzzonen kommunal und übergeordnet		Art. 58
AS	überlagernde archäologische Schutzzone		Art. 58a
LS	überlagernde Landschaftsschutzzone		Art. 59
BLN	BLN-Gebiet		Art. 60
ERS	ERS-Gebiet		Art. 60
GWS	Grundwasserschutzzone		Art. 61
NGZ	Naturgefahrenzone		Art. 50a
QP	Quartierplanpflicht		Art. 65
TF	überlagernde Transformationszone		Art. 65a
QZ	überlagernde Quartierzentrumszone		Art. 65b
HH	überlagernde Hochhauszone		Art. 65c

Art. 30 Abs. 1: Der Erschliessungsrichtplan richtet sich nach Art. 31 Baugesetz.

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

- Vereinbarung eines Kaufrechtes zu Gunsten der Stadt, sofern innert einer vereinbarten Frist keine Überbauung erfolgt (die Maximalfrist beträgt 7 Jahre)
- Bedingungen für die Ausübung des Kaufrechtes (Landpreis, Zeitpunkt) bzw. dessen Verfall
- Das Kaufrecht wird im Grundbuch gemäss Art. 29b Abs. 1 Baugesetz vorgemerkt.

Das Verfahren zur Umzonung richtet sich nach Art. 11 des Baugesetzes.

Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung.

Mehrwertausgleichszahlungen gestützt auf das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, SHR 700.200) können anfallen.

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

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

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

- 2 Für die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen und Zonenüberlagerungen ist der vom Grossen Stadtrat festgesetzte Zonenplan (Original) sowie die amtliche Vermessung massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil der Bauordnung. Der gedruckte Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

Art. 30

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

II Zonenvorschriften

Art. 31

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

Art. 31 Abs. 3: Der «Nutzungsrichtplan Altstadt» kann bei Bedarf auch Aussagen machen über

- Mindestwohnflächenanteile gemäss Art. 26 Abs. 2 BauO;
- spezifische Immissionsgrenzwerte für einzelne Betriebe.

Art. 32 Abs. 1: Wichtige Grundlagen zur Beurteilung von Baugesuchen in der Altstadt sind:

- das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS
- das Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) und das Denkmalschutzinventar (Stadt und Kanton) gemäss Art. 6 NHG SH

Art. 32 Abs. 2 lit. a): Zur Beurteilung der Farbgebung ist die Farbkarte der Altstadt massgebend, wobei für den Verputz als auch den Anstrich Produkte auf mineralischer Basis zu verwenden sind.

Art. 32 Abs. 2 lit. c): Als ortstypische Konstruktionsweisen gelten insbesondere Holzfensterläden und Senkrechtmarkisen und die typologischen Merkmale wie Dachneigungswinkel, Dachvorsprünge, Dachuntersichten und Dachaufbauten.

- 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 kann für das Gebiet der Altstadt einen Nutzungsrichtplan, aus welchem die zur Erreichung obiger Grundsätze erforderlichen Nutzungsvorschriften ersichtlich sind, erlassen.

Art. 32

- 1 Jedes Bauvorhaben in der Altstadt hat sich unter Berücksichtigung der Massstäblichkeit, Stellung, Ausmass, Gliederung, Gestaltung, Dachneigung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Stadtbild einzuordnen, um damit die charakteristische Erscheinung des Stadtbildes zu wahren. Die geschlossene Bauweise ist die Regel.
- 2 Folgende Bestimmungen zur Gestaltung sind zu berücksichtigen.
 - a) Die Farbgebung der Fassaden ist auf die umliegenden Liegenschaften und den ortstypischen Charakter der Altstadt abzustimmen. Historische Dachuntersichten wie Kassetten oder Hohlkehlen sind in ihrer stilistischen Ausbildung zu erhalten.
 - b) Fenster sind in der Regel in Holz auszuführen, wobei deren Gestaltung, die Unterteilung der Flügel und die Sprossen sich nach dem Stil der Fassade zu richten haben. Die Sprossen sind aussen anzubringen. Schaufensterpartien sollen in Einklang mit der Fassade, deren Fensterachsen und Erker gestaltet werden.
 - c) Die aussenliegende Beschattung soll in einer ortstypischen Konstruktionsweise ausgeführt werden.
 - d) Die Dachgestaltung hat sich unter Berücksichtigung der typologischen Merkmale harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einzugliedern. Der vorhandene historische Ziegelbestand mit Biberschwanzziegeln ist, wenn immer möglich, zu erhalten.
 - e) Bei mehreren Dachgeschossen sind die Gauben und Lukarnen der oberen Dachgeschosse in ihren Dimensionen denjenigen des ersten Dachgeschosses unterzuordnen. Bei historisch wertvollen Dachstühlen hat sich die Anordnung der Dachaufbauten nach der bestehenden Binder- und Sparrenlage zu richten.
 - f) Dachflächenfenster sind vereinzelt zulässig und müssen auf die Wirkung und das Erscheinungsbild des Daches abgestimmt werden. Dachflächenfenster sind auf das altstadttübliche Format zu beschränken.

Altstadtzone,
2. besondere
Vorschriften

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

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

- *die Gestaltungsrichtpläne mit den Richtlinien und Gestaltungsempfehlungen (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802)*
- *das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS*
- *das Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler der Stadt Schaffhausen (VKD) und das Denkmalschutzinventar (Stadt und Kanton) gemäss Art. 6 NHG SH*

- g) Technische Geräte wie Leitungen, Kamine und Abluftanlagen sind grundsätzlich im Bauvolumen zu integrieren. Entsprechende Ein- und Auslässe sollen farblich in die Dachlandschaft eingepasst werden.
- h) Brandmauern sind Teile der historischen Bebauungsstruktur und zu erhalten. Durchbrüche sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Art. 33

- 1 Die Dorfkerne von Buchthalen, Herblingen und Hemmental 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) Ersatz- und Neubauten haben bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäudetypus, Dachneigung und Erscheinungsbild die dorfkernüblichen Merkmale und die Charakteristik der erhaltenswerten Bauten zu übernehmen.
 - d) Die Strassen, Plätze, Vorplätze- und Vorgartenbereiche sowie die Hofbereiche der dorfkerntypischen Bauten sollen so gestaltet werden, dass der dörfliche Charakter gewahrt bleibt.

Art. 34

- 1 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten stützt sich der Stadtrat bei seinem Entscheid jeweils auf die folgenden Bestimmungen zur Gestaltung. Dorfkernzone,
2. besondere
Vorschriften
- a) Die bestehenden Hauptfirstrichtungen sind zu berücksichtigen. Es sind symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit dorfkernüblicher Neigung vorzusehen. Für untergeordnete eingeschossige An- und Kleinbauten sind Pultdächer gestattet.
- b) Flachdächer sind auf untergeordnete Bauteile zu beschränken und zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.
- c) Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder Giebellukarnen auszubilden und sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen.
- d) Fensteröffnungen in Dachaufbauten müssen deutlich kleiner sein als Fenster in den Vollgeschossen.

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

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

Art. 36 Abs. 4: *Die Nutzungsanteile für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe sollen in der Regel nicht weniger betragen als je 15 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.
Zur längerfristigen Sicherstellung der angestrebten städtebaulichen Qualitäten und einer lagekonformen Nutzung wird das Quartierplanverfahren empfohlen.*

- e) Pro Dachfläche sind zwei Fenster und bei kleinen Dachflächen bis 50m² ist höchstens ein Fenster zulässig. Dachflächenfenster dürfen das dorfkernzonenübliche Format nicht überschreiten.
- f) Bestehende Garten- und Sockelmauern sowie Einfriedungen sind als charakteristische Bestandteile der Vorplatz- und Vorgartenbereiche in der Regel zu erhalten. Bei Neubauten an der Strasse sind die charakteristischen Mauern und Einfriedungen im Vorplatz- und Vorgartenbereich aufzunehmen.
- g) Es sind strassenabgewandte, dorfkerntypische Grünräume anzulegen.

Art. 35

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

Ergänzungszone
für die Altstadt,
1. Grundsatz

Art. 36

- 1 In der Ergänzungszone für die Altstadt sind höchstens 4 Vollgeschosse zulässig. Bei Vorliegen von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf die Geschosshöhe im Rahmen von Quartierplänen um höchstens 3 erhöht werden, wo es die Bestimmung über höhere Häuser und Hochhäuser zulässt und die Anforderungen gemäss Art. 65c eingehalten werden.
- 2 Der kleine Grenzabstand beträgt min. 4.00 m und der grosse Grenzabstand min. 6.00 m. Entlang von Strassen und Plätzen gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.
- 3 Die Ausnützungsziffer darf nicht mehr betragen als 1.50. Bei Vorliegen von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf die Ausnützungsziffer im Rahmen von Quartierplänen auf höchstens 2.20 erhöht werden.
- 4 Der Stadtrat erlässt für die einzelnen Teilgebiete nach Bedarf Rahmenpläne, in denen die empfohlenen Geschosshöhen, Grenzabstände, Ausnützungsziffern und Nutzungsanteile entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter festgehalten werden.

Ergänzungszone
für die Altstadt,
2. besondere
Vorschriften

Art. 37

- 1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Bereiche des Baugebietes. Sie gliedern sich nach der jeweiligen Bautypologie in lockere Einzelbauten (LE), Einzel- und Reihenbauten (ER), Einzel- und Reihenbauten Hemmental (ERH), Stadthäuser (SH)

Wohnzone,
1. Grundsätze

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

Art. 38: Mit dem Begriff Freiraum sind alle Flächen gemeint, die von Hochbauten freigehalten werden. Dazu gehören sowohl private als auch öffentliche Aussenräume sowie Erschliessungsflächen. Ziel ist es, die Freiraumstruktur entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Setzung (z.B. Zeilenbebauung, Punktbauten, Blockrandstrukturen usw.) zu erhalten, zu entwickeln und qualitativ zu sichern.

Art. 38 Abs. 7: Mit einem Quartierplan gemäss den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen muss eine bessere Lösung als mit der Regelbauweise erreicht werden.

Unter einem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb verstanden, das in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird.

Die Erhöhung der Nutzungsziffer aufgrund eines Quartierplans ergibt sich aus der jeweiligen Zone und kann beim entsprechenden Artikel zur Zone nachgesehen werden.

Innere Grenzabstände sind Abstände gegenüber arealinternen Grenzen.

sowie Mehrgeschossbauten (MG). Diese Bebauungsstrukturen gilt es zu wahren oder zu schaffen.

- 2 Der Stadtrat kann in den Wohnzonen gewerbliche Nutzungen zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

Art. 38

1 bis 5 (*aufgehoben*)

Wohnzone,
2. besondere
Vorschriften

6 Es gelten folgende Grundmasse:

Wohnzonen	W2/LE	W2/ER	W2/ERH	W3/ER	W3/ERH	W3/SH	W4/MG
Vollgeschosse min.	–	–	–	–	–	2	3
Vollgeschosse max.	2	2	2	3	3	3	4
Ausnützungsziffer max.	0.40	0.40	0.55	0.60	0.60	0.60	0.80
Grünflächenziffer min.	0.50	0.35	0.35	0.30	0.30	0.35	0.30
Grenzabstand min. (klein/gross)	4.0m 6.0m	4.0m 6.0m	3.5m 6.0m	4.0m 6.0m	3.5m 6.0m	4.0m 6.0m	6.0m 8.0m
(Traufseitige) Fassadenhöhe max. (siehe Art. 21)	8.5m	8.5m	8.5m	12.0m	10.5m	12.0m	15.5m
Gesamthöhe Flachdach max.	11.5m	11.5m	–	15.0m	–	15.0m	18.5m
Gesamthöhe Schrägdach max.	13.5m	13.5m	13.5m	18.0m	16.5m	18.0m	22.5m
Gebäudelänge max.	20.0m	frei	frei	frei	frei	16.0m	frei

- 7 Im Rahmen von Quartierpläne und gemäss Art. 64a kann die Fassadenhöhe um höchstens 7.0m und die Ausnützungsziffer um höchstens 0.10 erhöht werden, wo es die Bestimmungen über höhere Häuser und Hochhäuser zulässt und die Anforderungen gemäss Art. 65c eingehalten werden. Es können höchstens 2 zusätzliche Vollgeschosse

realisiert werden. Zudem dürfen die inneren Grenzabstände auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.5m reduziert werden. Bei Quartierplänen mit vorausgehendem qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren kann eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.10 gewährt werden.

- 8 Die Zone für lockere Einzelbauten (W2/LE) ist geprägt durch freistehende Gebäude mit grosszügigem, zusammenhängendem Freiraum. Zwischen den Hauptbauten besteht eine angemessene Distanz. Die geschlossene Bauweise ist nicht zulässig.
- 9 Die Zone für Einzel- und Reihengebäude (W2/ER, W3/ER) zeichnet sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Jedes Gebäude verfügt auf mindestens zwei Gebäudeseiten über einen Freiraum.
- 10 Die Zone für Einzel- und Reihengebäude Hemmental W2/ERH zeichnet sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Die Gebäude sind mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen. Das erste Untergeschoss muss für Erschliessungszwecke talseitig freigelegt und zu einem Drittel der Geschossfläche für Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden. Die Kote (Oberkante fertig Boden) des für Erschliessungszwecke freigelegten Geschosses darf maximal 0.5m über dem Niveau der Strasse liegen. Entlang der Fassadenseiten in Richtung der Hangneigung sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken.
- 11 Die Zone für Einzel- und Reihengebäude Hemmental W3/ERH zeichnet sich durch nahbeieinanderstehende oder zusammengebaute Gebäude aus. Die Gebäude sind mit Satteldächern oder Pultdächern mit einer Neigung von mindestens 25° zu versehen.
- 12 Die Zone für Stadthäuser (W3/SH) zeichnet sich durch annähernd quadratische Einzelgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen und maximal einer vertikalen Erschliessung. Rund um das Gebäude besteht ein zu diesem gehörender Freiraum, wobei sich die Gebäude vorwiegend an der Erschliessungsstrasse orientieren und dem rückwärtigen Bereich mehr Freiraum lassen.
- 13 Die Zone für Mehrgeschossgebäude (W4/MG) ist geprägt durch grössere Gebäude mit mindestens drei Vollgeschossen. Zwischen den Gebäuden stehen die Freiräume der Bewohnerschaft zur Verfügung. Die Gestaltung der Freiräume ist auf die Hauszugänge und die Erdgeschosswohnungen abgestimmt. Infrastrukturelemente wie Tiefgaragen, Containerstandorte etc. werden wo möglich von mehreren Gebäuden geteilt.

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

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

Art. 41 Abs. 2: Die Bruttogeschossfläche wird analog zu Art. 24 Abs. 2, Ausführungen zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Wohnzonen, ermittelt.

Art. 42 Abs. 4: Im Rahmen von Quartierplänen können mit vereinheitlichten bzw. festen Grenzabständen spätere Aufstockungen ermöglicht und einheitliche Gebäudefluchten gebildet werden. Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen.

Art. 42 Abs. 5: Die Gesamthöhe von 12.0m entspricht einer 3-geschossigen Bauweise mit Berücksichtigung üblicher Sockel- und Rampenhöhen. Grössere Gesamthöhen können im Rahmen von Ausnahmegewilligungen zugelassen werden, sofern sie technisch bedingt sind und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Art. 39

In der Gewerbe- und Wohnzone sind neben dem Wohnen gewerbliche und kleinindustrielle Anlagen zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Gewerbe- und
Wohnzone,
1. Grundsatz

2 *(aufgehoben)*

Art. 40

Für die Gewerbe- und Wohnzone gelten die besonderen Vorschriften der Wohnzone 4, Mehrgeschossbauten (W4/MG).

Gewerbe- und
Wohnzone,
2. besondere
Vorschriften

Art. 41

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

Gewerbezone,
1. Grundsatz

2 Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal sind zulässig. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Die Wohnfläche darf insgesamt maximal 20 % der Bruttogeschossfläche aller Bauten und maximal 150m² betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.

3 *(aufgehoben)*

Art. 42

1 *(aufgehoben)*

2 *(aufgehoben)*

3 *(aufgehoben)*

4 Es gelten folgende Grundmasse:

Gewerbezone,
2. besondere
Vorschriften

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

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

Art. 43 Abs. 4: Die Eignungsgebiete und Anforderungen an neue verkehrsintensive Nutzungen sind im kantonalen Richtplan aufgeführt. Verkehrsintensive Betriebe und Anlagen gemäss kantonalem Richtplan gelten als raumverträglich im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BauO.

Gewerbezone	G
Grünflächenziffer min.	0.15
Grenzabstand min.	2.5 m
Gesamthöhe max.	12.0 m

- 5 Im Rahmen von Quartierplänen kann die Gesamthöhe um höchstens 2.00 m erhöht werden.

Art. 43

- 1 Die Industriezone mit Dienstleistungen ist bestimmt für Bauten von Industrie, (Gross-) Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe. Industriezone mit Dienstleistungen, 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 Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal sind zulässig. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. Die Wohnfläche darf insgesamt maximal 20 % der Bruttogeschossfläche aller Bauten und maximal 150 m² betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.
- 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 *(aufgehoben)*
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 *(aufgehoben)*
- 4 *(aufgehoben)*
- 5 Es gelten folgende Grundmasse: Industriezone mit Dienstleistungen, 2. besondere Vorschriften

Art. 44 Abs. 6: Grössere Gesamthöhen können im Rahmen von Ausnahmebewilligungen zugelassen werden, sofern sie technisch bedingt sind und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden, insbesondere sind die Grenzabstände u.U. angemessen zu erhöhen. Quartierplanungen haben sich an die Grundsätze von Art. 17 Baugesetz zu halten.

Der Baumassentransfer im Sinne von Art. 25 Abs. 3 BauO ist innerhalb der Zone gewährleistet.

Werden Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht, so hat der Quartierplan den in Art. 64a BauO aufgeführten Anforderungen zu genügen und den Anforderungen an höhere Häuser und Hochhäuser gemäss Art. 65c BauO nicht zu widersprechen.

Art. 44a: Überbauungen in der Sonderzone bedingen grundsätzlich einen Quartierplan. Grundlage dafür bilden die Festlegungen des Rahmenplans. Untergeordnete Umbauten und Umnutzungen ohne wesentliche bauliche Änderungen sind ohne Quartierplan möglich, sofern sie den Zielsetzungen des Rahmenplans entsprechen und die Absichten der Quartierplanungen nicht verunmöglichen.

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

Industriezone mit Dienstleistungen	ID
Baumassenziffer max.	6.0 m ³ /m ²
Grünflächenziffer min.	0.15
Grenzabstand min.	2.5 m
Gesamthöhe max.	22.0 m

- 6 Im Rahmen von Quartierplänen kann die Baumassenziffer um höchstens 2.0 m³/m² und die Gesamthöhe um höchstens 8.0 m erhöht werden, wo es die Bestimmungen über höhere Häuser und Hochhäuser zulässt und die Anforderungen gemäss Art. 65c eingehalten werden..

Art. 44a

- 1 Die Sonderzonen bezwecken die bauliche Erweiterung und Aufwertung sowie die Umstrukturierung der bezeichneten Areale. Sie ermöglicht zudem eine Umnutzung der von schutzwürdigen Gebäuden und Gebäudeteilen unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele. Sonderzonen
- 2 Eine neue Sonderzone bedingt eine überlagernde Transformationszone gemäss Art. 65a, verbunden mit dem dort vorgesehenen Verfahren. Die Ergebnisse des genannten Verfahrens werden bei einer Um-/Aufzonung in eine Sonderzone in den zugehörigen Zonenvorschriften bzw. als Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften mittels Quartierplan festgelegt. Grundstücke, die an eine Transformationszone angrenzen, dürfen einer Sonderzone zugewiesen werden, sofern sie das Verfahren gemäss Art. 65a durchlaufen haben.

Art. 44a Abs. 3: Zu den zulässigen Nutzungen im vorderen Mühltal zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im öffentlichen Interesse können auch private Anlagen für Sport und Freizeit liegen.

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

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

Art. 44a Abs. 4: Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im Nachweis der Verträglichkeit von verkehrsintensiven Nutzungen mit der Umgebung sind u.a. die Verkehrsverträglichkeit (genügende Kapazität der Strassen, die Nichtbeeinträchtigung des Langsamverkehrs) sowie die Verträglichkeit mit den Zielsetzungen des Rahmenplans und des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für das Gebiet Ebnat West nachzuweisen. Die nicht zulässigen Nutzungsarten sind exemplarisch, d.h. nicht abschliessend zu verstehen.

Im Rahmen von Quartierplänen kann die Gebäudehöhe auf höchstens 30.0m 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.

3 Es gelten folgende Grundmasse:

Sonderzone Vorderes Mühlerental

Zulässige Bauten	Gemischte Nutzungen zBsp.: Für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzungen. Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
Nicht zulässige Bauten	Grossläden mit einzelnen Verkaufsflächen von mehr als 1000m ²
Baumassenziffer Neubauten max.	4.5 m ³ /m ²
Baumassenziffer Neubauten und best. Bauten max.	8.0 m ³ /m ²
Grenzabstand min.	2.5 m
Grenzabstand ggü. Bauten mit Wohnnutzung min.	5.0 m
Höhenkote max.	450 m.ü.M.
Empfindlichkeitsstufe	III

4 Es gelten folgende Grundmasse:

Sonderzone Ebnet West

Zulässige Bauten ¹	Bauten für Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Freizeit/Sport und Wohnen sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse
Nicht zulässige Bauten	Insbesondere Lagerhäuser, Logistik- und Verteilzentren
Baumassenziffer max.	6.0 m ³ /m ²
Baumassenziffer max. mit Quartierplan	9.0 m ³ /m ²
Grünflächenziffer min.	0.17
Grenzabstand ² min.	5.0 m
Grenzabstand ggü. Bauten ohne Wohnnutzung ² min.	2.5 m

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

Sonderzone Ebnat West

Gesamthöhe max.	22.0 m
Gesamthöhe max. mit Quartierplan	30.0 m
Höhenkote max. für Hochhäuser	484 m.ü.M.
Empfindlichkeitsstufe	III
Besonderes ³	Quartierplanpflicht

¹ Verkehrsintensive Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und bedingen eine Parkierung in Tiefgaragen mit direkter Zufahrt. Bei verkehrsintensiven Nutzungen ist ausserdem die Verträglichkeit mit der Umgebung in einem entsprechenden Konzept nachzuweisen.

² Im Rahmen von Quartierplänen kann innerhalb des Quartierplanperimeters auf die Einhaltung eines Gebäude- und Grenzabstandes verzichtet werden, gegenüber Drittparzellen kann der Grenzabstand auf 3.0 m bzw. 2.5 m gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung reduziert werden. Gegenüber dem öffentlichen Grund kann das Bauen mittels Baulinien bis auf die Strassengrenze gestattet werden.

³ Für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen mit wesentlichen baulichen Änderungen ist ein Quartierplanverfahren durchzuführen.

Art. 44b

(aufgehoben)

Art. 44c

(aufgehoben)

Art. 44d

(aufgehoben)

Art. 45

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

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

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

Art. 46 Abs. 4: Mit festen Grenzabständen können sowohl spätere Aufstockungen ermöglicht als auch einheitliche Gebäudefluchten gebildet werden.

Art. 46 Abs. 5: Der Baumassentransfer im Sinne von Art. 25 Abs. 3 BauO ist innerhalb der Zone gewährleistet.

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

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

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

- 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. Die Wohnfläche darf insgesamt maximal 20 % der Bruttogeschossfläche aller Bauten und maximal 150 m² betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen zu gewerblichen oder Dienstleistungszwecken umgenutzt werden, sofern keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

Art. 46

- 1 *(aufgehoben)*
- 2 *(aufgehoben)*
- 3 *(aufgehoben)*
- 4 Es gelten folgende Grundmasse:

Industriezone,
2. besondere
Vorschriften

Industriezone	I
Baumassenziffer max.	10.0 m ³ /m ²
Grünflächenziffer min.	0.15
Grenzabstand min.	4.0 m
Grenzabstand ggü. rein industriell-gewerblich genutzten Bauten min.	2.5 m

- 5 Im Rahmen von Quartierplänen kann die Baumassenziffer um 2.0 m³/m² erhöht werden.

Art. 47

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

Zone für öffent-
liche Bauten,
Anlagen und
Grünflächen

Art. 49: Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind oder der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen (Art. 16a Raumplanungsgesetz).

Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz, welche über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nicht zonenkonform.

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

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

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

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

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

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

Art. 48

(aufgehoben)

Art. 49

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

Landwirtschaftszone

Art. 50

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

Naturschutzzone
kommunal und
übergeordnet

Art. 51

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

Gewässer und
Gewässerzone

Art. 52

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

Waldfriedhofzone

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

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

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

Art. 56 Abs. 2: *Zur Gebäudegrundfläche zählen geschlossene sowie einseitig offene Bauteile. In den einzelnen Reglementen können neben betrieblichen Richtlinien auch Maximalmasse und Gebäudetypen festgelegt werden (www.stadt-schaffhausen.ch/familiengaerten/31717).*

Art. 53

- 1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaugebiete 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, Ausbauasphalt, Strassenaufbruch und Mischabbruch).
- 3 Mit Beendigung des Kiesabbaus sind alle Bauten und Anlagen für die Wiederaufbereitung, auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen. Die Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Materialabbauzone, Materialbewirtschaftungszone

Art. 54

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

Freihaltezone

Art. 55

Die Verkehrs- und übrigen Flächen (Strassen- und Bahnareal, Strassen- und Bahnzone, weiterer Bauzonentyp und Nicht-Bauzonentyp) umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten innerhalb und ausserhalb des Baugebiets.

Verkehrs- und übrige Flächen

Art. 56

- 1 Die Familiengartenzone ist bestimmt für Familien- und Pflanzgärten ausserhalb der Bauzone.
- 2 Kleinbauten bis zu einer Gesamthöhe von 3.0 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.

Familiengartenzone

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

Art. 57 Abs. 3: Gemäss Art. 20 des Waldgesetzes für den Kanton Schaffhausen (WaG) beträgt der Waldabstand innerhalb der Bauzone mindestens 10.0m.

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

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

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

Art. 58a: Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn die Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung durch die Kantonsarchäologie sichergestellt ist oder wenn die Kantonsarchäologie eine Beeinträchtigung der archäologischen Fundstelle ausschliessen kann. Alle Bodeneingriffe sind der Kantonsarchäologie und dem Gemeinderat vorgängig zu melden.

Art. 57

- 1 Der Wald und die Waldzone untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. Wald und Waldzone
- 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

- 1 Die kommunale überlagernde Naturschutzzone (UNk) und die übergeordnete überlagernde Naturschutzzone (UNü) umfassen kommunale und übergeordnete Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfäche (Pufferzone). Sie dienen der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile. Überlagernde Naturschutzzone kommunal und übergeordnet
- 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. 58a

- 1 Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Überlagernde archäologische Schutzzone
- 2 Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).

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

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

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

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

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

Art. 60 Abs. 3: Es gelten die Vorgaben der kantonalen Naturschutzverordnung und des kantonalen Richtplans.

Art. 61: Die Grundwasserschutzzone umfasst den Fassungsbereich (Zone S1) sowie die Engere und Weitere Schutzzone (Zonen S2 und S3). Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht zuwiderläuft.

Art. 59

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

Art. 60

- 1 Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundesrates. BLN- und ERS-Gebiet
- 2 Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.
- 3 Das Engere Randenschutzgebiet (ERS) bezweckt die Erhaltung von Flora und Fauna sowie den Schutz der Landschafts- und Lebensräume innerhalb des BLN-Gebiets Randen. Für das ERS gelten die Bestimmungen der kantonalen Naturschutzverordnung.

Art. 61

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

Art. 62 Abs. 1: *Nach Art. 12 Baugesetz bezeichnen Baulinien den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Wäldern oder Gewässern.*

Baulinien können auch zur Erfüllung gestalterischer, ästhetischer, natur- oder landschaftsschützender Aufgaben erlassen werden.

Art. 64 Abs. 1: *Der Stadtrat legt den Quartierplan gemäss Art. 17 BauG fest.*

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 und weitere qualitätssichernde Festlegungen

Art. 63

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

Art. 64

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

Art. 64a

- 1 Der Stadtrat legt mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Gebiets oder Teilgebiets fest. Anforderungen an Quartierpläne

Art. 64 Abs. 2: Die zulässigen Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte sind in den jeweiligen Zonenvorschriften festgehalten. Zu den Inhalten siehe auch «Merkblatt Quartierpläne» (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802). Die planerischen Absichten mitsamt den erforderlichen Nachweisen sind in einem Planungsbericht zu dokumentieren. Die Stadtbildkommission wird bei der Beurteilung von Quartierpläne beratend beigezogen.

Art. 64a Abs. 2 lit. b): Die Qualität und Materialisierung umfassen eine klima- und lärmschonende Ausgestaltung.

Art. 64a Abs. 2 lit. c): Entsprechende Massnahmen sind im entsprechenden Merkblatt resp. Richtlinie geregelt (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802).

Art. 64b: Inhalte und Darstellung von Quartierplänen ist im entsprechenden Merkblatt erläutert (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802).

Art. 64b Abs. 2: Die Baubereiche sind nach städtebaulichen Überlegungen auf Basis eines Überbauungs- und Parzellierungskonzepts festzulegen. Das Konzept ist im Planungsbericht zur Quartierplanung zu dokumentieren.

Für rechnerische Ermittlung der Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer gelten Art. 24 bzw. Art. 25 BauO sinngemäss. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist unter Ziffer 8.1 Anhang Baugesetz definiert.

Art. 65: Die Quartierplanpflicht für Neubauquartiere und für Überbauungen die raumplanerisch besonders bedeutsam sind, ergibt sich aus Art. 17 Abs. 3 Baugesetz.

- 2 Werden Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte beansprucht, so bedarf der Quartierplanperimeter einer raumplanerischen oder ortsbaulichen Bedeutsamkeit und muss mindestens Vorschriften zu folgenden Inhalten umfassen:
- a) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung,
 - b) Anordnung und Materialisierung von Erschliessungs- und Abstellflächen, Freiflächen, Bepflanzungen, Aufenthaltsbereiche sowie Spiel- und Gemeinschaftsflächen,
 - c) Vorgaben zur effizienten und umweltgerechten Energienutzung gemäss Energierichtplan der Stadt Schaffhausen,
 - d) Anschlusspflicht für Heizung und Warmwasser sind an einen Wärmeverbund, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist,
 - e) Vorgaben zur umweltverträglichen Gestaltung der Mobilität gemäss Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schaffhausen.

Art. 64b

- 1 Im Rahmen von Quartierplänen darf von der grundstücksbezogenen Festlegung der Baudichte gemäss Art. 24 und 25 BauO abgewichen werden, sofern eine gegenüber der Regelbauweise bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird.
- 2 In diesem Fall wird die Baudichte grundstücksübergreifend für das gesamte Quartierplangebiet wie folgt bestimmt:
- a) Das zulässige Nutzungsmass wird für das gesamte Quartierplangebiet ermittelt und als Bruttogeschossfläche bzw. oberirdisches Bauvolumen festgesetzt. Die zulässigen Bruttogeschossflächen bzw. oberirdischen Bauvolumen sind definierten Baubereichen zuzuweisen. Transfers von Ausnützung sind über unterschiedliche Zonen hinweg und über mehrere Grundstücke zulässig.
 - b) *(aufgehoben)*
- 3 Die zulässige Ausnützungsziffer bzw. Baumassenziffer darf nach Massgabe der jeweiligen Zonenvorschriften erhöht werden.

Quartierpläne,
besondere Vor-
schriften

Art. 65

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

Quartierplan-
pflicht

Art. 65a: Die Strategie für die im Zonenplan festgelegten Transformationszonen, wie auch die mögliche Umsetzung der einzelnen Gebiete, sind im kommunalen Richtplan Siedlung ersichtlich. Die kantonalen Zielsetzungen (Entwicklungsschwerpunkte) sind dem kantonalen Richtplan zu entnehmen.

Der Perimeter kann projektbezogen für einen Ausschnitt der Transformationszone gewählt werden (Projektperimeter), wobei im qualitätssichernden Verfahren der übrige Teil des Gebietes konzeptionell mitgedacht und dessen mögliche spätere Weiterentwicklung aufgezeigt werden muss (Betrachtungs- resp. übergeordneter Konzeptperimeter).

Art. 65a Abs. 3: Der Rahmenplan sichert die städtebauliche Konzeption mit ihrer Infrastruktur. Er gibt Auskunft über die geplanten Nutzungen und ihre Verteilung, die Lage und Dimensionierung der Neubauten inkl. Angaben zur Gebäudehöhe, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Freiräumen, die Lage der Zufahrten und Parkierung sowie wichtige Verbindungen für den Langsamverkehr. Zudem legt er die Schutzobjekte fest und gibt Aufschluss über wichtige Elemente des Freiraums.

Art. 65b: Die Strategie der angestrebten Quartierzentren ist im kommunalen Richtplan Siedlung ersichtlich.

Art. 65a

- 1 Die mit einer Transformationszone überlagerten Gebiete können in ihrer Nutzung und Bebauung umstrukturiert werden. Bei einer Umstrukturierung bestehen insbesondere für Wohn- und Mischnutzungen erhöhte Anforderungen gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. h). Sofern kein Gebrauch von der Umstrukturierung gemacht wird, findet für die genannten Gebiete die Regelbauweise Anwendung.
- 2 Die Umstrukturierung hat mittels eines qualitätssichernden kooperativen Verfahrens zu erfolgen. Der Stadtrat bestimmt das geeignete Verfahren. Bei der Ausarbeitung des Programms sowie bei der Beurteilung der Projektentwürfe ist die Stadt in der Regel federführend beteiligt, mindestens aber miteinzubeziehen. Die Resultate des qualitätssichernden kooperativen Verfahrens sind in einem Rahmenplan festzuhalten und bilden die Basis für eine Umzonung und die Festlegung einer Quartierplanpflicht. In begründeten Fällen kann der Perimeter für das qualitätssichernde kooperative Verfahren angepasst werden.
- 3 Der Rahmenplan hat den Standort eines Quartierzentrums gemäss kommunalem Richtplan Siedlung zu konkretisieren und regelt die Zuordnung der Nutzungen mit Dimensionierung der Nutzflächen und der Bauten und legt die wesentlichen Schutzelemente und Freiräume sowie die Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze fest.

Überlagernde
Transformations-
zone

Art. 65b

- 1 Quartierzentren sind Begegnungs-, Versorgungs- und Austauschorte. Der öffentlich zugängliche Raum verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität und ist besonders gut zu gestalten. Die Quartierzentren sind gut durch den öffentlichen, den Fuss- und den Veloverkehr zu erschliessen.
- 2 In Erdgeschossen, die dem Zentrumsbereich zugewandt sind, sind in der ersten Raumtiefe Wohnnutzungen ausgeschlossen. Neubauten haben in der ersten Raumtiefe des Erdgeschosses eine Raumhöhe von mindestens 3.5 m sowie vorzugsweise publikumsorientierte Nutzungen aufzuweisen. Hauptgebäude sind auf die zum Zentrumsbereich zugewandten Verkehrsbaulinie zu stellen. Die Vorzonen der Erdgeschosse sind, abgestimmt auf den öffentlichen Bereich der Quartierzentren, als Erschliessungsflächen mit besonders hoher Gestaltungsqualität auszubilden.

Überlagernde
Quartierzent-
rumszone

Art. 65c Abs. 2: *Die geltenden Anforderungen sowie das qualitätssichernde Verfahren zu Höheren Häusern und Hochhäusern sind in der entsprechenden Wegleitung/Richtlinie genauer erläutert (www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802). Unter einem qualifizierten Konkurrenzverfahren wird ein Studienauftrag oder Projektwettbewerb in Anlehnung an SIA-Ordnung 142/143 verstanden, der in Absprache mit der Stadtplanung durchgeführt wird.*

Art. 65d: *Siedlungsränder sollen aufgewertet, damit sie einen grösseren Beitrag an die Artenvielfalt und das Landschaftsbild leisten können. Übergänge sollen fließend gestaltet und verzahnt werden, was Naturerlebnisse und den ökologischen Wert erhöht (siehe «Merkblatt zur Gestaltung und landschaftlichen Einpassung des Siedlungsrandes», Verein Agglomeration Schaffhausen 2017: Arbeitshilfe Zur Stärkung der Freiräume in der Planung*

- 3 Eine Erhöhung der Nutzungsziffern um 0.10 wird gewährt, wenn in der ersten Raumtiefe der Erdgeschosse publikumsorientierte Nutzungen, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe vorgesehen werden.
- 4 Im erweiterten Zentrumsbereich wird der Nutzungsbonus gemäss Abs. 3 gewährt, wenn den Vorschriften gemäss Abs. 2 entsprochen wird.

Art. 65c

- 1 Höhere Häuser und Hochhäuser gemäss Art 10 Abs. 1 lit. d dürfen nur in der als Eventualgebiete festgesetzten überlagernden Hochhauszone erstellt werden und haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Überlagernde Hochhauszone
- 2 Für die Prüfung und Beurteilung von höheren Häusern und Hochhäusern ist ein qualitätssicherndes Verfahren zu durchlaufen, welches die folgenden Schritte beinhaltet:
 - a) Der Standort des Bauvorhabens für höhere Häuser und Hochhäuser ist innerhalb der überlagernden Hochhauszone im Stadtbild zu überprüfen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass das Bauvorhaben die erhöhten städtebaulichen Anforderungen erfüllt.
 - b) Es ist ein Rahmenplan zu erstellen, welcher die qualitätssichernden Anforderungen und Eckwerte des Bauvorhabens behördenverbindlich festhält.
 - c) Auf Basis des Rahmenplans ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Stadtplanung durchzuführen, womit die erhöhten Anforderungen und besonders sorgfältige Gestaltung gemäss Art. 10 Abs. 1 zu erfüllen sind.

Art. 65d

- 1 Die Gestaltung der Freiräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzenden Landschaftselemente abzustimmen. Die ökologisch wertvollen Grünflächenanteile gemäss Art. 24. sind mehrheitlich dem Siedlungsrand zugewandten Grundstücksteil anzulegen. Siedlungsrand
- 2 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind diese auf das Notwendige zu beschränken und ab 10m Länge zu gliedern und zu begrünen.

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

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

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

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

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

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

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

E Baulanderschliessung

I Allgemeines

Art. 66

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

Baureife

Art. 67

- 1 Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen und gemäss Zeitplan einer späteren Erschliessungsetappe zugewiesen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn die Bauherrschaft die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Stadt ausführt.
- 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.

Vorzeitige
Erschliessung

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.
- 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.

Grundsatz,
Beitragsverord-
nung

Art. 69 Abs. 2: Über die mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen gibt das Merkblatt der Baupolizei Auskunft. Es richtet sich nach Art. 58 Baugesetz. Weitere Anforderungen und Informationen zu Baugesuchen enthalten die entsprechenden städtischen Merk- und Informationsblätter (www.stadt-schaffhausen.ch/baupolizei/30787).

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

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

Art. 69 Abs. 5: Baubewilligungen sind gebührenpflichtig.

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

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

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

Art. 71: Das Vorentscheidverfahren richtet sich nach Art. 68 Baugesetz. Nach Art. 72 Abs. 2 Baugesetz erlischt die Verbindlichkeit, wenn nicht vor Ablauf dreier Jahre nach Eintritt der Rechtskraft ein Baugesuch eingereicht wird.

Vorentscheide sind angebracht, wenn Ermessensspielräume offen stehen oder Fragen von städtebaulicher Bedeutung anstehen.

Es wird empfohlen, vorgängig der Projektierungsarbeiten in die massgebenden Entscheidungsgrundlagen wie Bauordnung und Zonenplan, Quartierpläne, Richt- und Rahmenpläne, Inventare, Konzepte und dergleichen Einsicht zu nehmen.

Die Baupolizei erteilt die entsprechenden Auskünfte.

F Verschiedene Bestimmungen

I Baubewilligung

Art. 69

- 1 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes. Baureife
- 2 Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu Händen des Stadtrates einzureichen.
- 3 Der Stadtrat entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von geringfügigen Bauvorhaben an das Baureferat oder dessen Abteilungen delegieren.
- 4 Gesuche um Erteilung von 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

- 1 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht. Bedingungen und Auflagen
- 2 Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen und ökologischen Normen und Richtlinien können vom Stadtrat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

Art. 71

- 1 Grundsätzliche Fragen zu Bauvorhaben können dem Stadtrat zum Vorentscheid unterbreitet werden. Vorentscheid
- 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: Im Jahr 2018 wurde das kantonale Baugesetz hinsichtlich Bewilligungspflicht (Art. 54) revidiert. Aufgrund dieser neuen übergeordneten Rahmenbedingungen ist die Bewilligungspflicht abschliessend kantonal geregelt.

Für Schutzzonen und Schutzobjekten nach NHG (Art. 7b und 8b), bzw. für inventarisierten Objekte kann jedoch eine Bewilligung nach NHG verlangt werden. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen.

Art. 74 Abs. 1: Zuständig für die Kontrollen sind:

- die Baupolizei (a–e, h)
- Siedlungsentwässerung (SH Power) (f)
- Grün Schaffhausen (g)

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

Art. 72

Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 54 BauG.

Bewilligungs-
pflicht

1 *(aufgehoben)*

2 *(aufgehoben)*

3 *(aufgehoben)*

4 *(aufgehoben)*

Art. 73

(aufgehoben)

II Baukontrollen

Art. 74

1 Der zuständigen Stelle sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzu-
melden:

Meldepflicht und
Baufreigabe

a) die Errichtung des Schnurgerüstes,

b) *(aufgehoben)*

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,

h) den Antrag zur Baufreigabe.

2 Mit dem Bau darf erst nach Vorliegen der schriftlichen Baufreigabe
durch die zuständige Baubehörde begonnen werden.

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

III Schlussbestimmungen

Art. 75

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

Übergangsbestimmung

Art. 76

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

Strafbestimmung

Art. 77

- 1 Die Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde Schaffhausen und der Genehmigung durch den Regierungsrat sowie nach Ablauf der Rekursfrist auf einen durch den Stadtrat zu beschliessendem Zeitpunkt in Kraft.
- 2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 29. Oktober 1996, werden aufgehoben.
- 3 Der Stadtrat ist berechtigt, dem Regierungsrat Teilgenehmigungen der Bauordnung und des Zonenplans zu beantragen.

Inkrafttreten

Bauordnung (Revision)

Schaffhausen, dd. mmmm yyyy

Schaffhausen, dd. mmmm yyyy

IM NAMEN DES STADTRATES

IM NAMEN DES GROSSEN STADTRATES

Der/Die Stadtpräsident/in

Der/Die Präsident/in

Vorname Name

Vorname Name

Der/Die Stadtschreiber/in

Der/Die Sekretär/in

Vorname Name

Vorname Name

Von der Einwohnergemeinde genehmigt am dd. mmmm yyyy

Der/Die Präsident/in

Der/Die Aktuar/in

Vorname Name

Vorname Name

Vom Regierungsrat genehmigt in Sinne des Beschlusses vom dd. mmmm yyyy

Der/Die Staatsschreiber/in

Vorname Name

Anhang zur Bauordnung

Anhang 1: Stichwortverzeichnis

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Ablagerungsplätze	14
Abstellplätze, Autoabstellplätze	27
Altrechtliche Bauten	4
Altstadtzone	31–32
An- und Kleinbauten	22
Antennen	1558a
Archäologische Schutzzonen	
Auflagen und Bedingungen	70
Auskunft	5
Ausnützungsziffer, Definition, AZ-Transport	24
Aussenantennen	15
Baubewilligung, Plangenehmigung	69–73
Baudichte (Ausnützungs- und Baumassenziffer)	24-25
Baufreigabe, Meldepflicht	74
Baulanderschliessung	67–68
Bauliche Sicherheit	17
Baulinien	62
Baumassenziffer, Definition	25
Baumbestand	11
Baumschutz	11
Baureife	66
Bauten nach altem Recht	4
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	47
Bedingungen und Auflagen	70
Behindertengerechtes Bauen	20
Beitragspflicht, Beitragsverordnung	68
Besondere Vorschriften für die Zonen	31–61
Bewilligungspflicht	72
BLN-Gebiete	10, 60
Dachaufbauten	21
Dachbegrünung	12
Dorfkernzone	33–34
Einzonung	30

Anhang zur Bauordnung (Revision)

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Empfindliche Gebiete	10
Empfindlichkeitsstufen nach LSV	29
Energie	19
Ensembles, schutzwürdige	10
Ergänzungszone für die Altstadt	35–36
Erhöhte Anforderungen	10
Erschliessung, Erschliessungsbeiträge	66–68
Familiengartenzone	56
Fassadenhöhe	21
Freihaltezone	54
Geltungsbereich	1
Gemeinschaftsflächen	28
Gesamtwirkung, gute	8
Gesamthöhe	21
Geschosse	21
Gestaffelte Fassaden	23
Gestaltungsvorschriften	8–16
Gewässer / Gewässerzone	51
Gewässerabstandslinie	51
Gewerbe- und Wohnzone	39–40
Gewerbezone	41–42
Grenzabstand, Allgemeines und Sonderfälle	22–23
Grundeigentümerbeiträge	68
Grünflächenziffer	24a
Grundwasserschutzzone	61
Höhere Häuser, Hochhäuser	65c
Industriezone	45–46
Industriezone mit Dienstleistungen	43–44
Inkrafttreten	77
Kinderspielplätze	28
Lagerplätze	17
Landschaftsschutzzone	59

Anhang zur Bauordnung (Revision)

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Landwirtschaftszone	49
Lärmschutz	18
Licht	19a
Materialabbauzonen I und II	5311b
Materialwahl	
Meldepflicht, Baufreigabe, Baukontrolle	74
Naturschutzzone, überlagernde Naturschutzzone	50, 58
Nutzungsanteile	26
Nutzungsordnung	29–30
Öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	47
Ökologisch wertvolle Flächen	24a
Parkplätze, Parkplatzverordnung	27
Plangenehmigung	73
Planungsinstrumente	1
Private Erschliessung, vorzeitige Erschliessung	67
Quartierplan, privater Quartierplan	63–64
Quartierplanpflicht	65
Quartierschutzgebiete	10
Quartierzentrum	65b
Rahmenplan	1, 7
Raumverträgliche Vorhaben, (Rahmenbewilligung)	7
Rechtsmittel	6
Rechtsquellen	2
Richtplanung	1, 7
Schutz der Gesundheit und der Umwelt	17–20
Schutz des Baumbestandes	11
Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes	8–16
Schutzmassnahmen, Unterschutzstellung	16
Schutzwürdige Ensembles	10
Siedlungsränder	65d
Sonderzone	44a

Anhang zur Bauordnung (Revision)

<i>Stichwort</i>	<i>Artikel</i>
Spiel- und Gemeinschaftsflächen	28
Stadtbildkommission	9
Strafbestimmung	76
Strassenlinien	1
Terrainveränderungen	13
Terrassenhäuser	21
Transformationszone	46a
Übergangsbestimmung	75
überlagernde Hochhauszone	65c
überlagernde Schutzzonen	58–61
überlagernde Naturschutzzone	58
überlagernde Transformationszone	65a
überlagernde Quartierzentrumszone	65b
übrige Flächen, Verkehrsflächen	55
Umgebungsgestaltung	11b
unterirdische Bauten	22
Verkehrs- und übrige Flächen	55
Verschattung	21a
Vollgeschoss	21
Vollzug	3
Vorentscheid	71
Vorgärten, Vorplätze	11a
Versiegelung	11b
vorzeitige Erschliessung, Private Erschliessung	67
Wald / Waldzone	57
Waldabstandslinien	57
Waldfriedhofzone	52
Wohnzone W2/LE, W2/ER, W2/ERH, W3/ER, W3/ERH, W3/SH, W4/MG	37–38
Zone für öffentl. Bauten, Anlagen und Grünflächen	47
Zonenplan, Zonenarten	29
Zonenplanänderungen, Zuständigkeit	3
Zonenvorschriften	30–61
Zuständigkeit, zuständige Behörde	3