

## Teilrevision Bauordnung und Zonenplan Bauordnung, synoptische Darstellung

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

*Nach der Eingemeindung der Gemeinde Hemmental im Jahr 2009 verliert die Bauordnung Hemmental inklusive Zonenplan aus dem Jahr 1989 mit in Kraft treten dieser Teilrevision ihre Gültigkeit.*

---

Erste Spalte:  
**Entwurf Erläuterungen BO-Revision**

Zweite Spalte:  
**rechtsgültige Bauordnung von Schaffhausen,  
BO 2005**

Dritte Spalte:  
**Beantragte Änderungen BO-Revision**

---

**Rot**      Änderung gegenüber der BO 2005

## Inhaltsverzeichnis

<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>A Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>Art. 1–7</b>	<b>S. 3–5</b>
I Geltungsbereich, Zuständigkeit, altrechtliche Bauten	I Geltungsbereich, Zuständigkeit, altrechtliche Bauten	Art. 1–4	S. 3–4
II Rechtsschutz	II Rechtsschutz	Art. 5–6	S. 4
III Richtplanung	III Richtplanung	Art. 7	S. 5
<b>B Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>B Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>Art. 8–28</b>	<b>S. 6–17</b>
I Gestaltungsvorschriften	I Gestaltungsvorschriften	Art. 8–16	S. 6–9
II Anforderungen an Bauten und Anlagen	II Anforderungen an Bauten und Anlagen	Art. 17–20	S. 10–11
III Gebäudehöhe	III Höhenmasse und Geschosse	Art. 21–21a	S. 12
IV Grenzabstand	IV Grenzabstand	Art. 22–23	S. 13–14
V Baudichte	V Baudichte	Art. 24–26	S. 14–17
VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen	VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Art. 27–28	S. 17
<b>C Nutzungsordnung</b>	<b>C Nutzungsordnung</b>	<b>Art. 29–61</b>	<b>S. 18–35</b>
I Zonenplan	I Zonenplan	Art. 29–30	S. 18–19
II Zonenvorschriften	II Zonenvorschriften	Art. 31–61	S. 20–35
<b>D Überbauungsordnung</b>	<b>D Überbauungsordnung</b>	<b>Art. 62–65</b>	<b>S. 36–39</b>
I Baulinien	I Baulinien	Art. 62	S. 36
II Quartierplan	II Quartierplan	Art. 63–65d	S. 36–39
<b>E Baulanderschliessung</b>	<b>E Baulanderschliessung</b>	<b>Art. 66–68</b>	<b>S. 40</b>
I Allgemeines	I Allgemeines	Art. 66–67	S. 40
II Beitragspflicht	II Beitragspflicht	Art. 68	S. 40
<b>F Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>F Verschiedene Bestimmungen</b>	<b>Art. 69–75</b>	<b>S. 41–45</b>
I Baubewilligung	I Baubewilligung	Art. 69–73	S. 41–43
II Baukontrollen	II Baukontrollen	Art. 74	S. 44
III Schlussbestimmungen	III Schlussbestimmungen	Art. 75–77	S. 44–45

	A Allgemeine Bestimmungen	
	I Geltungsbereich, Zuständigkeit, altrechtliche Bauten	
<p><b>Art. 1 Abs. 3:</b> In der Bauordnung sind namentlich folgende Verordnungen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Antennen-Verordnung (Art. 15 BauO)</li> <li>– Parkplatz-Verordnung (Art. 27 BauO)</li> <li>– BLN-Verordnungen (Art. 60 BauO)</li> <li>– Beitrags-Verordnung (Art. 68 BauO)</li> </ul> <p><b>Art. 1 Abs. 4:</b> Siehe Art. 7 BauO</p>	<p><b>Art. 1 Geltungsbereich, Planungsinstrumente</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Stadt Schaffhausen.</li> <li>2 Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, Zweckänderungen, Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.</li> <li>3 Die Stadt Schaffhausen erlässt im Rahmen der Bauordnung folgende Bau- und Nutzungsvorschriften:               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen,</li> <li>b) den Zonenplan,</li> <li>c) Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes,</li> <li>d) übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes.</li> </ol> </li> <li>4 Richt- und Rahmenpläne sowie Leitbilder in Form von Richtlinien und Konzepten dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.</li> </ol>	<p>d) übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes, e) den kommunalen Strassenrichtplan.</p>
	<p><b>Art. 2 Rechtsquellen</b></p> <p>Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton und die Stadt Schaffhausen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.</p>	
<p><b>Art. 3 Abs. 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauordnung und Zonenplan werden vom Grossen Stadtrat erlassen; sie bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates.</li> <li>– Baulinien- und Quartierpläne werden vom Stadtrat erlassen und bedürfen gemäss Art. 14 und 18 Baugesetz der Genehmigung des Baudepartementes.</li> </ul> <p><b>Art. 3 Abs. 5:</b> Das Verfahren richtet sich nach Art. 11 Baugesetz.</p> <p><b>Art. 3 Abs. 7:</b> Als kleinere Zonenplanänderungen gelten insbesondere Anpassungen der Zonen an geänderte Parzellengrenzen.</p>	<p><b>Art. 3 Zuständigkeit und Vollzug</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Zuständigkeit bei Erlass und Änderung der Planungsinstrumente sowie die entsprechenden Verfahren richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes.</li> <li>2 Der Vollzug der Bauordnung obliegt dem Stadtrat, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind.</li> <li>3 Die Zuständigkeit für Änderungen und Ergänzungen der Bauordnung liegt beim Grossen Stadtrat, vorbehalten bleiben das fakultative Referendum sowie die Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung.</li> <li>4 Der Stadtrat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften.</li> <li>5 Die Zuständigkeit für Änderungen und Ergänzungen des Zonenplans liegt beim Grossen Stadtrat. Vorbehalten bleiben die Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung.</li> <li>6 Gesamtrevisionen von Bauordnung und Zonenplan bedürfen der Genehmigung durch die Einwohnergemeinde.</li> <li>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.</li> </ol>	

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
<p><b>Art. 4 Abs. 1:</b> 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.</p> <p><del>Art. 4 Abs. 2: Siehe Art. 34 Baugesetz und §§ 19 und 20 Bauverordnung. Einzelne Dachflächenfenster, Ochsenaugen und schmale, zwischen zwei Sparren gelegene Lukarnen dienen in der Regel ausschliesslich der Belichtung und gelten nicht als Volumenvergrösserung.</del></p>	<p><b>Art. 4 Bauten nach altem Recht</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung widersprechen, sind im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen in ihrem Bestand garantiert.</li> <li>Nach diesen Bestimmungen dürfen Dach- und Untergeschosse in vor dem 1.1.1999 erstellten Bauten innerhalb des bestehenden Volumens für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaut und genutzt werden. Ausschliesslich der Belichtung dienende Dachaufbauten gelten nicht als Volumenvergrösserung.</li> </ol>	<p>2 (aufgehoben)</p>
<p><b>Art. 5 Abs. 2:</b> Das Öffentlichkeitsprinzip ist in der Stadtverfassung geregelt.</p>	<p><b>II Rechtsschutz</b></p> <p><b>Art. 5 Auskunft</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat erteilt darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte.</li> <li>Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.</li> </ol>	<p>2 Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht <del>wichtige überwiegende</del> öffentliche oder <del>schutzwürdige</del> private Interessen entgegenstehen.</p>
	<p><b>Art. 6 Rechtsmittel</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.</li> <li>Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen können Betroffene innert 20 Tagen schriftlich und begründet Einsprache an den Stadtrat richten.</li> <li>Gegen Entscheide des Stadtrates können Betroffene nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen beim Regierungsrat innert 20 Tagen schriftlich und begründet Rekurs erheben.</li> </ol>	<p>2 Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen können Betroffene innert 20 Tagen schriftlich und begründet <del>Einsprache</del>-Beschwerde an den Stadtrat richten.</p>

## III Richtplanung

## Art. 7 Richtpläne und Rahmenpläne, Zweck und Inhalt

**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](http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802)). Richtplaninhalte, die auf Vorschriften der Bauordnung direkten Bezug nehmen, sind in den Richtplänen «Stadtentwicklung» und «Schutzgebiete A» und «B» zusammengefasst. Entsprechende Merkblätter können bei der Baupolizeibezogen werden (siehe Anhang 11).

Daneben sind folgende Richtpläne vorhanden bzw. vorgesehen:

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

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

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

Die Richtpläne und Rahmenpläne können bei der Stadtplanung eingesehen werden.

- 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.

	<b>B</b> Allgemeine Bauvorschriften <b>I</b> Gestaltungsvorschriften	
<p><b>Art. 8 Abs. 1:</b> Die Gesamtwirkung wird <del>in erster Linie</del> geprägt durch die Dimensionierung und Stellung der Bauten, durch ihre Proportionen und ihr Verhältnis zu den benachbarten Bauten, <del>in zweiter Linie</del> durch die Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie durch die Fassaden- und Dachgestaltung. <del>Die Formulierung entspricht Art. 35 Abs. 1 Baugesetz.</del></p> <p><b>Art. 8 Abs. 2:</b> 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.</p> <p><del>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 (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744">www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744</a>). Merkblätter geben darüber Auskunft, wie die Umgebungsqualität weiter gefördert werden kann (erhöhte Grünflächenanteile, unversiegelte Böden usw.), vgl. Anhang 11. Die Merkblätter können bei der Baupolizei bezogen werden.</del></p>	<p><b>Art. 8 Grundsatz</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2 Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; das gleiche gilt bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung.</li> </ol>	
<p><b>Art. 9:</b> 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.</p>	<p><b>Art. 9 Stadtbildkommission</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Stadtrat setzt eine Stadtbildkommission ein.</li> <li>2 Diese unterstützt den Stadtrat im Rahmen von Planungen und des Baubewilligungsverfahrens städtebaulich wichtiger öffentlicher und privater Bauvorhaben mitsamt deren Umgebungs- und Platzgestaltung.</li> </ol>	
<p><b>Art. 10:</b> 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 <b>entsprechenden Merkblatt</b> dargestellt (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802">www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802</a>). Die BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) sind im Zonenplan dargestellt.</p> <p>Vergleiche auch die Gestaltungsgrundsätze in Art. 8 BauO und Art. 35 ff. Baugesetz.</p> <p><del>Die Gestaltungsrichtpläne Dorfkernzone bezeichnen die Entwicklungsgrundsätze mit Plan und Vorschriften (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802">www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802</a>).</del></p>	<p><b>Art. 10 Erhöhte Anforderungen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) in der Altstadt- und Dorfkernzone,</li> <li>b) im Sichtbereich von künstlerisch, städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, in Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles,</li> <li>c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beherrschen,</li> <li>d) in der Nähe von markanten Landschaftsstellen oder Naturschutzobjekten sowie in den empfindlichen Gebieten,</li> <li>e) in den BLN-Gebieten,</li> <li>f) entlang von Waldrändern.</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>b) im Sichtbereich von künstlerisch, städtebaulich, <b>landschaftlich</b> oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, in Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles,</li> <li>f) entlang von Waldrändern-,</li> <li>g) für höhere Häuser, Gesamthöhe 25 bis 30 m, und Hochhäuser, Gesamthöhe von über 30 m,</li> </ol>

**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](http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802)).

**Art. 10 Abs. 2:** Unter die qualifizierten Erleichterungsmöglichkeiten fällt beispielsweise die Lockerung der Vorschriften betreffend Gebäudehöhe bzw. Geschosshöhe (ortsübliche höhere Sockelgeschosse, Kniestöcke oder Dachaufbauten sowie grössere Dachneigungen) – Grenzabstand.

- 2 Wo die besonderen Vorschriften der einzelnen Zonen eine zweckmässige Einpassung von Neu- und Ersatzbauten in den Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles erschweren oder gar verunmöglichen, kann der Stadtrat im Sinne von Ausnahmegewilligungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen. Diese dürfen nicht weiter gehen, als sie zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind, und müssen entsprechend begründet werden.
- 3 Der Stadtrat entscheidet unter Berücksichtigung der Richtpläne und Richtlinien, aus denen die Ziele des Quartierschutzes und der erwünschte Siedlungscharakter ersichtlich sind, sowie in Kenntnis der Empfehlungen der Stadtbildkommission.

- h) bei einer Umstrukturierung insbesondere für Wohn- und Mischnutzungen in den Transformationszonen zur Schaffung städtebaulicher Strukturen, öffentlicher Freiräume, Freiraumgestaltung, Bepflanzung, nachhaltiger Verkehrsmittelwahl und ausgewogene sozial-durchmischte Nutzungsverteilung,
  - i) in Quartierzentren,
  - j) an Siedlungsrandern.
- 2 (aufgehoben)
- 3 (aufgehoben)

#### Art. 11 Erhaltung des Baumbestandes

**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 der Stadtgärtnerei 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:** Angestrebt wird ein Ersatz mit gleichartigen Bäumen. Entsprechende Auskünfte erteilt die Stadtgärtnerei. Die empfindlichen Gebiete sind im Richtplan «Schutzgebiete A» dargestellt (vgl. Merkblatt im Anhang 12). 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](http://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.

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

- 1 Der Baumbestand ist im Grundsatz zu erhalten und nach Möglichkeit zu ergänzen.
- 2 In den empfindlichen Gebieten sind abgehende Bäume in der Regel zu ersetzen. Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn enge Platzverhältnisse oder fachliche Gründe dagegen sprechen. 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 zusammengerechnet. 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 Naturschutzamtes erforderlich.

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
<p><b>Art. 11 Abs. 3 lit. c):</b> 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.</p>		
<p><b>Art. 11 Abs. 4:</b> Die Kosten für die Ersatzpflanzung gehen zu Lasten des Gesuchstellenden.</p>		
<p><b>Art. 11 Abs. 5:</b> Markante Bäume und Baumgruppen sind gemäss Art. 19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt und dürfen nur mit Bewilligung des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes entfernt werden.</p>		
<p><b>Art. 11a:</b> Die geltenden verkehrstechnischen Vorgaben gemäss Strassenverkehrsgesetz müssen eingehalten werden.</p>		<p><b>Art. 11a Vorgärten und Vorplätze</b></p> <p>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.</p>
<p><b>Art. 11b:</b> Das Informationsblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» und das Merkblatt «Umgebungsgestaltung» geben Auskunft über einen möglichen Umgang mit den Themen (<a href="https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungen-freiraum/31744">https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungen-freiraum/31744</a>).</p>		<p><b>Art. 11b Versiegelung und Materialwahl bei Umgebungsgestaltung</b></p> <p>Die Beläge von Abstellplätzen, Lagerflächen, Spiel und Gemeinschaftsflächen sind in der Regel sickerfähig zu gestalten. Es sind Materialien mit einem hohen Albedowert zu verwenden.</p>
<p><b>Art. 12:</b> Als Dachbegrünungen eignen sich Intensiv- wie Extensiv-Begrünungen; Merkblätter geben über konstruktive Lösungsmöglichkeiten Auskunft (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungen-freiraum/31744">www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungen-freiraum/31744</a>).</p>	<p><b>Art. 12 Dachbegrünung</b></p> <p>Nicht genutzte neue und umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt.</p>	<p><del>Nicht genutzte</del> <del>Neue und umfassend sanierte</del> Flachdächer, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind, soweit verhältnismässig, zu begrünen <del>soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar</del>. Gleiches gilt für umfassend sanierte Flachdächer, soweit statisch möglich. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt.</p>
<p><b>Art. 13:</b> Die Bewilligungspflicht von Terrainveränderungen ist <del>sind gemäss Art. 72 Abs. 2 lit. g) BauO bewilligungspflichtig, sofern sie höher als 1.00 m sind oder mehr als 200 m<sup>3</sup> Volumen umfassen</del>; 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.</p>	<p><b>Art. 13 Terrainveränderungen</b></p> <p>Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind harmonisch ins Gelände einzufügen.</p>	<p><b>1</b> Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen vom massgebenden Terrain sind nur in untergeordnetem Masse zulässig und sind harmonisch ins Gelände einzufügen.</p> <p>a) Das Freilegen von Untergeschossen ist bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig.</p> <p>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.</p>

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 Baubewilligungsverfahren 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.

— die Altstadt- und Dorfkernzone

— die Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles nach Art. 10 BauO.

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

**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. 14 Lager- und Ablagerungsplätze

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.

#### Art. 15 Aussenantennen

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

#### Art. 16 Besondere Schutzmassnahmen

- 1 Der Stadtrat führt Inventare über landschaftlich, ökologisch, denkmalpflegerisch, künstlerisch oder geschichtlich schützenswerte Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile, Park- und Grünanlagen sowie Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- und Landschaftsbild besonders charakteristisch sind.
- 2 Der Stadtrat stellt die wertvollen Objekte gemäss Inventar unter Schutz. Vor dem Erlass von Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer anzuhören.
- 3 Mit der Schutzverfügung werden neben baulichen Massnahmen auch alle die Schutzziele tangierenden Unterhaltsarbeiten am geschützten Objekt bewilligungspflichtig. Der Stadtrat erlässt die Vorschriften, die notwendig sind, um das geschützte Objekt zu erhalten.

- 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.

**Art. 16 Abs. 6:** Die für die Beitragszahlungen erforderlichen Mittel werden im Rahmen des Budgets bereitgestellt. Der Stadtrat ~~regelt die Verwendung der Mittel in einem Reglement~~ verwendet die Mittel gemäss kantonalem Recht (Art. 11 NHG SH).

- 4 Von den Objekten, die der Stadtrat unter Schutz gestellt hat, ist ein Verzeichnis mit Fotos, historischen Daten sowie den Schutzziele anzuzeigen.
- 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.

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
	<b>II Anforderungen an Bauten und Anlagen</b>	
<b>Art. 17:</b> 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 Unterhaltmassnahmen angeordnet werden.	<b>Art. 17 Bauliche Sicherheit, Schutz der Gesundheit</b> Alle Bauwerke, Anlagen und ihre Umgebung sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.	<b>Art. 17</b> Alle Bauwerke, Anlagen und ihre Umgebung sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. <b>2</b> 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.
<b>Art. 17a:</b> Die Massnahmen gegen Vogelkollisionen und Spiegelung sind im entsprechenden Merkblatt geregelt ( <a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt">www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt</a> ).		<b>Art. 17a Grossfläche Verglasung</b> Bei transparenter und spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss städtischem Merkblatt vorzusehen.
<b>Art. 18 Abs. 2:</b> Lärmvorbelastete Gebiete gemäss Lärmkataster liegen insbesondere entlang der Mühlenstrasse, Steigstrasse, Spitalstrasse, Bachstrasse und Fulachstrasse sowie im Schiessareal Birch.	<b>Art. 18 Lärmschutz</b> <b>1</b> Gestützt auf die Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Zonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in Art. 29 BauO. <b>2</b> In den mit Lärm vorbelasteten Gebieten innerhalb der Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Diese Gebiete sind im Zonenplan dargestellt.	<b>2</b> Bei den Gebieten mit höherer Lärmempfindlichkeitsstufe gilt jeweils die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe. Diese Gebiete sind im Zonenplan dargestellt.
<b>Art. 19:</b> Die Reduktion des Energieverbrauchs und die umwelt-schonende Energieversorgung und -nutzung sind von wesentlichem öffentlichen Interesse. Siehe auch Art. 18 Abs. 3 und Art. 42 ff. Baugesetz.  <b>Art. 19 Abs. 2:</b> Die vorbelasteten Gebiete sind im «Massnahmenplan Lufthygiene» des Kantons Schaffhausen definiert, sie liegen im Bereich der stark belasteten Hauptstrassen. In diesen Gebieten kann die Einhaltung des Minergiestandards verlangt werden.	<b>Art. 19 Energie und Lufthygiene</b> <b>1</b> Die Energieversorgung soll den im Energierichtplan gebietsweise festgelegten Prioritäten entsprechen. <b>2</b> In lufthygienisch vorbelasteten Gebieten stellt der Stadtrat höhere Anforderungen an die Energieversorgung und die Wärmedämmung. <b>3</b> Auf die wirtschaftliche Tragbarkeit ist Rücksicht zu nehmen.	<b>Art. 19 Energie und Lufthygiene</b> <b>2</b> In lufthygienisch vorbelasteten Gebieten stellt der Stadtrat höhere Anforderungen an die Energieversorgung und die Wärmedämmung.
<b>Art. 19a:</b> Der optimale Einsatz von Aussenbeleuchtung ist in einem entsprechenden Merkblatt beschrieben ( <a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt">www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt</a> ).  Hinsichtlich Beleuchtung von Werbeeinrichtungen/Schaufenstern gelten die Bestimmungen gemäss der städtischen Reklameverordnung ( <a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/dienste/92675">www.stadt-schaffhausen.ch/dienste/92675</a> ).		<b>Art. 19a Licht</b> <b>1</b> 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. <b>2</b> 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. <b>3</b> Betriebszeiten von Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, können eingeschränkt werden.

**Art. 20:** Die Bestimmungen zum behindertengerechten Bauen basieren auf dem eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetz BehiG (SR 151.3) und Art. 38 des kantonalen Baugesetzes. Angestrebt wird ein möglichst hindernisfreier Wohnungsbau, in welchem bei Bedarf und ohne grossen baulichen Aufwand sowie ohne zusätzliche Baubewilligung Anpassungen an die Bedürfnisse von Behinderten und gebrechlichen Personen vorgenommen werden können. Die Norm SN 521 500 «behindertengerechtes Bauen» der Centralstelle für Baurationalisierung (CRB) dient als Richtlinie (vgl. Merkblatt). 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.

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

#### Art. 20 Behindertengerechtes Bauen

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

1 Für behindertengerechtes Bauen gilt Art. 38 Baugesetz.

2 (aufgehoben)

3 ~~Gestützt auf Art. 38 Abs. 3 Baugesetz kann der Stadtrat beim Bau und bei einer umfassenden Sanierung oder Erweiterung von Wohnsiedlungen und Wohngebäuden mit mindestens acht Wohneinheiten vorschreiben, dass einzelne Wohnungen so erstellt und eingerichtet werden, dass sie sich für Behinderte und gebrechliche Personen eignen.~~ 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.

4 (aufgehoben)

	III Gebäudehöhe	III Höhenmasse und Geschosse Gebäudehöhe
	Art. 21 Gebäudehöhe, Geschosszahl	Art. 21 Fassaden-/Gesamthöhe, Geschosse Gebäudehöhe, Geschosszahl
<p><b>Art. 21 Abs. 1:</b> <del>In den Wohnzonen werden Siedlungsbild und Siedlungscharakter massgeblich durch die Geschosszahl bestimmt. Die Gebäudehöhe wird deshalb über die Anzahl Vollgeschosse verbindlich festgelegt. Mischzonen sind Wohnzonen mit 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.</del></p>	<p>1 In den Wohnzonen wird die Gebäudehöhe nach Anzahl der Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe festgelegt. Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.</p>	<p>1 <del>In den Wohnzonen wird die Gebäudehöhe nach Anzahl der Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe festgelegt. Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten. 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.</del></p>
<p><b>Art. 21 Abs. 1 lit. b):</b>  <del>Die Giebelfassade wird gemessen zwischen Oberkant Dachboden und Oberkant Dach</del>  <del>Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen Oberkant Dachboden und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade (vgl. Anhang 3) ist unter Ziffer 5.3 Anhang Baugesetz definiert.</del>  <del>Als Dachaufbauten gelten Lukarnen, (Schlepp-) Gauben, Kreuz- und Quergiebel.</del></p>	<p>a) Untergeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn sie das gewachsene oder abgegrabene Terrain im ebenen Gelände um mehr als 80 cm bzw. im geneigten Gelände um mehr als 140 cm überragen. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6.00 m (vgl. Anhang 1).</p> <p>b) Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Firsthöhe oder die Fläche der Giebelfassade grösser ist als bei einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einem Kniestock von 60 cm,</li> <li>– Dachaufbauten breiter sind als 1/3 der entsprechenden Fassade (vgl. Anhang 2 und 3).</li> </ul>	<p>a) <del>(aufgehoben)</del></p> <p>b) Dachgeschosse gelten als Vollgeschoss, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Kniestockhöhe 60 cm überschreitet unabhängig von Giebelfläche oder Dachaufbauten,</li> <li>– die Fläche der Giebelfassade grösser ist als bei einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 45° <del>und einem Kniestock von 60 cm,</del></li> <li>– Dachaufbauten breiter sind als 1/3 der entsprechenden Fassade <del>(vgl. Anhang 2 und 3).</del></li> </ul>
<p><b>Art. 21 Abs. 1 lit. c):</b> <del>Die Grenzabstände richten sich nach Art. 23 Abs. 5 BauO. 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).</del></p>	<p>c) Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) gelten als Vollgeschoss, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % der Vollgeschosse beträgt.</p>	<p>c) <del>Auf den Seiten, an denen das Attikageschoss bündig mit dem darunter liegenden 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 darunter liegenden Vollgeschosses beträgt.</del></p>
<p><b>Art. 21 Abs. 2:</b> <del>In den Industrie- und Gewerbebezonen ist die Bestimmung der Gebäudehöhe über die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche an die Geschosshöhen unzulässig. Über der zulässigen Gebäudehöhe sind ausser technisch bedingten Aufbauten keine nutzbaren Räume zugelassen. Die Bemessung der Fassadenhöhe richtet sich nach Art. 22 Abs. 2 BauO.</del></p>	<p>2 In der Gewerbezone und der Industriezone mit Dienstleistungen wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt. Die Gebäudehöhe entspricht der grössten Fassadenhöhe. Darüber sind nur technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen zugelassen (vgl. Anhang 5).</p>	<p>2 <del>(aufgehoben)</del></p> <p>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.</p>

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

#### Art. 21a Verschattung

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.

	IV Grenzabstand	
	<b>Art. 22 Grenzabstand, 1. Allgemeines</b>	
<p><b>Art. 22:</b> Das Anbau- bzw. Grenzbaurecht ist aufgrund von Art. 33 Abs. 2 Baugesetz gewährleistet. Nach Art. 33 Abs. 4 Baugesetz können bei geschlossener oder verdichteter Bauweise und bei zusammengebauten Häusern kleinere Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sowie an der Fassade angebrachte Bauteile wie Balkone, überdachte Hauszugänge und dergleichen in einem Abstand von weniger als 2.50 m von der Grenze erstellt werden, wenn sie für das Nachbargrundstück keine nachteiligen Auswirkungen zur Folge haben.</p> <p><b>Art. 22 Abs. 1:</b> 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.</p> <p><del><b>Art. 22 Abs. 2:</b> Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist. Bei Giebfassaden wird die Fassadenhöhe in den Gebäudeecken gemessen; bei asymmetrischen und Pultdächern sowie im geneigten Terrain ist die massgebende Fassadenhöhe auszumitteln. Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe bis Oberkant Dachrandabschluss bzw. Brüstungsmauer gemessen (vgl. Anhang 5).</del></p> <p><b>Art. 22 Abs. 4:</b> Der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50 m 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).</p> <p><b>Art. 22 Abs. 5:</b> Mit öffentlichem Grund sind öffentliche Strassen, Wege und Plätze gemeint. Der öffentliche Grund ist im Art. 30 Baugesetz abschliessend geregelt.</p>	<p>1 Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Gegenüber Grenzen von Grundstücken in anderen Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Baugesetzes.</p> <p>2 Der Grenzabstand besteht aus Grundabstand und Höhenzuschlag. Der Höhenzuschlag richtet sich nach der zugehörigen Fassadenhöhe, gemessen zwischen gemitteltem gewachsenen Terrain und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade (vgl. Anhang 5).</p> <p>3 In den Wohnzonen erhöht sich der Grenzabstand um den Mehrlängenzuschlag. Die dafür massgebende Mehrlänge entspricht der Fassadenlänge abzüglich 12.00 m (vgl. Anhang 4).</p> <p>4 Für eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Gerätehäuschen, Gartenhallen und dergleichen, deren Grundfläche kleiner als 40 m<sup>2</sup> ist und die keine anrechenbaren Bruttogeschossflächen enthalten, kann der Grenzabstand auf 2.50 m reduziert werden; massgebend ist der äusserste Bauteil. Mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde und der Nachbarin resp. des Nachbarn kann dieser Abstand reduziert werden.</p> <p>5 Für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain um höchstens 50 cm überragen, gilt der baugesetzliche Mindestgrenzabstand. Dieser kann mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden.</p> <p>6 Bei Einhaltung der Summe dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt werden.</p>	<p>1 <del>Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze zur projizierten Fassadenlinie.</del> 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.</p> <p>2 <del>Der Grenzabstand besteht aus Grundabstand und Höhenzuschlag. Der Höhenzuschlag richtet sich nach der zugehörigen Fassadenhöhe, gemessen zwischen gemitteltem gewachsenen Terrain und Oberkant Dach an der Aussenseite der Fassade (vgl. Anhang 5) gemittelten Traufhöhe.</del> Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite und der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Fassaden.</p> <p>3 <del>(aufgehoben)</del></p> <p>4 Für <del>eingeschossige An- und Nebenkleinbauten wie Garagen, Gerätehäuschen, Gartenhallen und dergleichen, deren Grundfläche kleiner als 40 m<sup>2</sup> ist und die keine anrechenbaren Bruttogeschossflächen enthalten,</del> kann der Grenzabstand auf 2.50 m reduziert werden; <del>massgebend ist der äusserste Bauteil. Mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde und der Nachbarin resp. des Nachbarn kann dieser Abstand reduziert werden.</del></p> <p>5 Für unterirdische Bauten <del>und Unterniveaubauten, die das gewachsene Terrain um höchstens massgebende Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen, gilt gegenüber dem öffentlichen Grund der baugesetzliche Mindestgrenzabstand. Dieser</del> 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.</p> <p>6 <del>Bei Einhaltung der Summe dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde ungleich verteilt werden.</del> Sämtliche Grenzabstände für Bauten und Anlagen dürfen mit Zustimmung der Nachbarin resp. des Nachbarn und der Bewilligungsbehörde reduziert werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.</p>

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

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

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

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

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

#### Art. 23 Grenzabstand, 2. Sonderfälle

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

- 1 ~~Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile sind über Terrain wie Dachvorsprünge, Vorbauten, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1.20 m ab äusserster Fassadenflucht gemessen zulässig. Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten, wie Erker, Windfänge und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.~~
- 2 ~~(aufgehoben)~~

3 ~~(aufgehoben)~~

4 ~~(aufgehoben)~~

5 ~~(aufgehoben)~~

6 ~~(aufgehoben)~~

7 ~~(aufgehoben)~~

#### V Baudichte

#### Art. 24 Ausnützungsziffer

**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.

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.
- 2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände. Nicht angerechnet werden:
  - a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
  - b) Flächen unter Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m,
  - c) unbelichtete Abstellräume bis max. 5 m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnungen,
  - d) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
  - e) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzzräume u. dgl.,

- 1 Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren ~~Land~~Grundstücksfläche.

**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:** Ausnutzungsübertragung: Nicht konsumierte bzw. nicht konsumierbare Ausnutzung 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).

- f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
  - g) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.,
  - h) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
  - i) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen,
  - k) Wintergärten bis zu einer Bruttofläche von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.
- 3 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Hiervon werden nicht angerechnet:
- a) beitragspflichtige Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung, soweit sie bestehen oder das für deren Realisierung gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist,
  - b) Wald im Sinne des Waldgesetzes sowie
  - c) offene Gewässer.
- 4 Die anrechenbare Landfläche kann für jeden Pflichtabstellplatz gemäss Parkplatzverordnung, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m<sup>2</sup> vergrössert werden.
- 5 Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht. Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Zone liegen, höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnutzungsübertragung zu keiner städtebaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.<sup>3)</sup>

- k) **verglaste Balkone, Veranden, Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen** bis zu einer Bruttofläche von 14 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, ~~sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.~~

3 (aufgehoben)

a) (aufgehoben)

b) (aufgehoben)

c) (aufgehoben)

4 (aufgehoben)

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

**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](http://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfreiraum/31744)).

Das Informationsblatt für einheimische neue Bäume und Sträucher dient als Orientierung für 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](http://www.stadt-schaffhausen.ch/gk-bau/kapitel/3160)).

**Art. 25 Abs. 1–3:** Die Baumassenziffer (BMZ) eignet sich zur Dichteregulierung 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. ~~Das gewachsene Terrain ist in den Erläuterungen zu Art. 22 Abs. 2 BauO definiert.~~

~~Die Definition der Baumassenziffer entspricht der SIA Norm 421 «Raumplanung – Nutzungsziffern», Ausgabe 2004. Die Baumassenziffer (BMZ) ist unter Ziffer 8.3 Anhang Baugesetz definiert.~~

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

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

#### Art. 25 Baumassenziffer

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

#### Art. 26 Nutzungsanteile

- 1 Um erwünschte Nutzungsdurchmischungen zu sichern oder zu fördern, können mittels Quartierplänen Mindest- bzw. Höchstanteile für einzelne Nutzungsarten festgelegt werden.
- 2 In der Altstadtzone, der Ergänzungszone für die Altstadt sowie in der Dorfkernzone können solche Nutzungsanteile auch mit der Baubewilligung festgelegt werden.

#### Art. 24a Grünflächenziffer und ökologisch wertvoller Grünanteil

- 1 Es sind keine Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten in der anrechenbaren Grünfläche zugelassen.
- 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.

1 (aufgehoben)

2 (aufgehoben)

3 Die Berechnung der anrechenbaren LandGrundstücksfläche sowie die Nutzungsübertragung hat gemäss der ~~wird gleich berechnet wie für die~~ Ausnutzungs-ziffer (Art. 24 Abs. 1 und 5) zu erfolgen.

4 (aufgehoben)

5 (aufgehoben)

	VI Abstellplätze und Spiel- und Gemeinschaftsflächen	
<p><b>Art. 27:</b> Die Massnahmen zu «Wasserdurchlässige und bewachsene Böden» sind im Informationsblatt geregelt (<a href="https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfrei-raum/31744">https://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfrei-raum/31744</a>).</p> <p><del>Art. 27 Abs. 2: Ziel ist, die schutzwürdigen Vorgärten mitsamt ihren Umfassungsmauern soweit zu erhalten, dass der bestehende Siedlungscharakter nicht beeinträchtigt wird. Die Rechtsgrundlage bietet Art. 36 Baugesetz. Die Quartierschutzgebiete und schutzwürdigen Ensembles sind im Richtplan «Schutzgebiete A» dargestellt (vgl. Merkblatt im Anhang 12).</del></p> <p><b>Art. 27 Abs. 4:</b> Die Parkplatzverordnung gibt Auskunft zur Parkierung (<a href="https://www.stadt-schaffhausen.ch/_rtr/information_1547642">https://www.stadt-schaffhausen.ch/_rtr/information_1547642</a>).</p>	<p><b>Art. 27 Abstellplätze, Parkplatzverordnung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen sind auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Einstellräume für Velos und Motorfahräder bereitzustellen.</li> <li>In den Quartierschutzgebieten sowie bei schutzwürdigen Ensembles kann zum Schutz des Orts- und Strassenbildes die Zahl der offenen Abstellplätze sowie der oberirdischen Garagen mit der Baubewilligung oder mit Quartierplänen beschränkt werden.</li> <li>Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann der Bauherrschaft die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat sie der Stadt eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.</li> <li>Das Nähere wird durch die Parkplatzverordnung des Grossen Stadtrates geregelt.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(aufgehoben)</li> <li>(aufgehoben)</li> </ol>
<p><b>Art. 28 Abs. 1:</b> Bei Erweiterungen sind zumindest für die zusätzlichen Bruttogeschossflächen Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu schaffen bzw. bestehende Anlagen zu ergänzen. Die Spiel- und Gemeinschaftsflächen können je nach Bedürfnis der (heutigen oder künftigen) Bewohnerstruktur folgende Flächen umfassen: Kleinkinderspielplätze, Spielplätze, Spielwiesen, Schlittelbahnen, gemeinschaftlich nutzbare Sitz- und Ruheplätze, Pflanzgärten, befestigte Wege und Vorplätze, soweit sie nicht als Parkplätze dienen. Weitere Hinweise gibt das entsprechende Merkblatt (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfrei-raum/31744">www.stadt-schaffhausen.ch/baubewilligungenfrei-raum/31744</a>). Siehe auch Art. 37 Baugesetz.</p> <p><b>Art. 28 Abs. 2:</b> Der Bedarf richtet sich nach den bestehenden Einrichtungen sowie nach dem Spielplatzkonzept des Stadtrates.</p> <p><b>Art. 28 Abs. 3:</b> Die Höhe der Entschädigung ist in einem Reglement geregelt (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/gk-bau/kapitel/3160">www.stadt-schaffhausen.ch/gk-bau/kapitel/3160</a>).</p>	<p><b>Art. 28 Spiel- und Gemeinschaftsflächen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Neu- und Umbauten von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen. Diese haben mindestens 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Gestaltung und Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf.</li> <li>Im Rahmen von Quartierplänen sind nach Bedarf auch grössere Spiel- und Gemeinschaftsflächen auszuscheiden und sicherzustellen.</li> <li>Wo das Anlegen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz zu schaffen durch Einkauf in öffentliche oder Beteiligung an privaten Anlagen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Bei Neu- und <b>wesentlichen</b> Umbauten von Mehrfamilienhäusern <b>und Siedlungen ab 8 Wohneinheiten</b> sind auf privatem Grund geeignete <b>und möglichst naturnah gestaltete</b> Spiel- oder Gemeinschaftsflächen anzulegen. Diese haben mindestens 15 % der gesamten Bruttogeschossfläche zu betragen. Die Gestaltung und Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf.</li> <li>Wo das Anlegen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz zu schaffen durch Einkauf in öffentliche oder Beteiligung an privaten Anlagen. <b>Die Modalitäten für Ersatzmassnahmen bei fehlender Grünflächenziffer sowie fehlenden Spiel- und Gemeinschaftsflächen werden vom Stadtrat in einem Reglement geregelt.</b></li> </ol>



F	Freihaltezone	II	Art. 54
Ü	Verkehrs- und übrige Flächen		Art. 55
FG	Familiengartenzone	III	Art. 56
W	Wald		Art. 57
<i>e) Nutzungsüberlagerungen</i>			
LV	lärmvorbelastete Gebiete		
NSÜ	überlagernde Naturschutzzone		Art. 58
LS	überlagernde Landschaftsschutzzone		Art. 59
BLN	BLN-Gebiete		Art. 60
GWS	Grundwasserschutzzone		Art. 61
QP	Gebiete mit Quartierplanpflicht		Art. 65

Ü StrA, BahnA, Verkehrs- und übrige Flächen: Strassen- und NBZw	Bahnareal, weiterer Nicht-Bauzonentyp		Art. 55
FG	Familiengartenzone	III	Art. 56
W	Wald		Art. 57
<i>c) Nutzungsüberlagerungen</i>			
Läh	höhere Lärmempfindlichkeitsstufe		Art. 18
<del>NSÜ UNK,</del>	überlagernde Naturschutzzone		Art. 58
UNü	kommunal und übergeordnet		
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	Gebiete mit Quartierplanpflicht		Art. 65
TF	überlagernde Transformationszone		Art. 65a
QZ	überlagernde Quartierzentrumszone		Art. 65b
HH	überlagernde Hochhauszone		Art. 65c

~~Art. 29 Abs. 2: Der originale Zonenplan kann beim Planungsbüro, Münstertergasse 30, 2. Stock, eingesehen werden. Bauordnungen mit Zonenplan können bei der Baupolizei, Münstertergasse 30, 1. Stock, oder in Internet unter [www.stadt.schaffhausen.ch](http://www.stadt.schaffhausen.ch) bezogen werden.~~

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

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

**Art. 30 Einzonung**

~~Art. 30 Abs. 1: Sofern der Bedarf für neues Bauland ausgewiesen ist, werden in erster Linie Flächen von der Reservezone (Art. 48 BauO) umgezont. Der Erschliessungsrichtplan richtet sich nach Art. 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 Kaufsrechtes (Landpreis, Zeitpunkt) bzw. dessen Verfall~~
- ~~– Das Kaufsrecht 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~~

- 1 Die Zuweisung von Flächen des Nichtbaugebiets in eine Bauzone bedarf folgender Voraussetzungen:
  - 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 privatrechtlichen Vertrag abzuschliessen.
- 2 Ausgenommen sind kleine Änderungen des Zonenplans sowie Einzonungen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen.

- 1 Die Zuweisung von Flächen des Nichtbaugebiets in eine Bauzone bedarf folgender Voraussetzungen:
  - 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 ~~privatrechtlichen~~ **verwaltungsrechtlichen** Vertrag abzuschliessen.

## II Zonenvorschriften

## Art. 31 Altstadtzone, 1. Grundsatz

**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.

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

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

**Art. 32 Abs. 1:** Wichtige Grundlagen zur Beurteilung von Bauge-suchen 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 Farb-karte der Altstadt massgebend, wobei für den Verputz als auch den Anstrich Produkte auf mineralischer Basis zu verwenden sind.

- 1 Die Altstadt soll als historisches Zentrum von Stadt und Region erhalten sowie als Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort gefördert werden.
- 2 Dabei gelten folgende Grundsätze:
  - a) Alle Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Sanierung der Altstadt ha-ben mit der zeitgemässen Entwicklung Schritt zu halten. Die für das Ge-schäftsleben, 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, Dachflä-chen und Dachaufbauten; die Gassenzüge, Plätze und Winkel; die Innen-höfe und Grünflächen.
  - c) Die bauliche Pflege und Erneuerung hat im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglichster Schonung der vorhandenen Bausub-stanz zu erfolgen.
  - d) Zur Belebung der Altstadt ist, unter Berücksichtigung der Lage, ein aus-gewogenes Verhältnis zwischen der Zahl der Einwohnerinnen und Ein-wohner 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 Kin-dern zu schaffen.
- 3 Der Stadtrat erlässt für das Gebiet der Altstadt einen Rahmenplan, aus welchem die zur Erreichung obiger Grundsätze erforderlichen Bau- und Nutzungsvorschriften ersichtlich sind.

## Art. 32 Altstadtzone, 2. besondere Vorschriften

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

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

- 1 ~~Bei Neu- und Umbauten in der Altstadtzone erlässt der Stadtrat jeweils die Bedingungen und Auflagen im Sinne des 'Rahmenplans Altstadt', die zur Erfüllung der genannten Grundsätze notwendig sind.~~ Jedes Bauvor-haben in der Altstadt hat sich unter Berücksichtigung der Massstäblich-keit, Stellung, Ausmass, Gliederung, Gestaltung, Dachneigung, Materia-lien und Farbgebung in das bestehende Stadtbild einzuordnen, um dam-it die charakteristische Erscheinung des Stadtbildes zu wahren. Die ge-schlossene 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 stilisti-schen 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 Fas-

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

- sade zu richten haben. Die Sprossen sind aussen anzubringen. Schau-  
fensterpartien 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 altstadtübliche Format zu beschränken.
- 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:** Das Ziel ist, den herkömmlichen Dorfcharakter trotz veränderter Nutzungsansprüche zu wahren.

#### Art. 33 Dorfkernezone, 1. Grundsatz

- 1 Die Dorfkerne von Buchthalen und Herblingen weisen Strukturmerkmale ehemals eigenständiger Bauerndörfer auf. Dieser Charakter ist zu wahren und das zugehörige dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten. Die Bedeutung der Dorfkerne als Quartierzentren ist zu stärken.
- 2 Dabei gelten folgende Grundsätze:
  - a) Die das Dorfbild prägenden Häuser sind möglichst zu erhalten.
  - b) Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglichster Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen.
  - c) Neubauten haben bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäudetypus und Erscheinungsform die besonderen dörflichen Merkmale zu übernehmen.
  - d) Die Strassen, Plätze sowie die Hofbereiche der ehemaligen Bauernhäuser sollen so gestaltet werden, dass der dörfliche Charakter gewahrt bleibt.

- 1 Die Dorfkerne von Buchthalen, ~~und~~ 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.

- c) **Ersatz- und** Neubauten haben bezüglich Stellung, Massstäblichkeit, Gebäudetypus, **Dachneigung** und Erscheinungsbild die **besonderen dörflichen** ~~dörflichen~~ **dorfkerneüblichen** Merkmale **und die Charakteristik der erhaltenswerten Bauten** zu übernehmen.
- d) Die Strassen, Plätze, **Vorplätze- und Vorgartenbereiche** sowie die Hofbereiche der ~~ehemaligen Bauernhäuser~~ **dorfkerntypischen Bauten** sollen so gestaltet werden, dass der dörfliche Charakter gewahrt bleibt.

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

- die Gestaltungsrichtpläne mit den Richtlinien und Gestaltungsempfehlungen  
([www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802](http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802))

#### Art. 34 Dorfkernezone, 2. besondere Vorschriften

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

- 1 Bei Neubauten und **wesentlichen** Umbauten ~~in der Dorfkernezone~~ **erlässt** ~~stützt sich der Stadtrat bei seinem Entscheid jeweils auf die folgenden Bestimmungen zur Gestaltung, jeweils die Bedingungen und Auflagen, die zur Erreichung dieser Grundsätze notwendig sind. Er stützt sich bei seinem Entscheid auf die vorhandenen Grundlagen.~~

- 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

- 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.
- e) Pro Dachfläche sind zwei Fenster und bei kleinen Dachflächen bis 50 m<sup>2</sup> 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:** 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. 35 Ergänzungszone für die Altstadt, 1. Grundsatz

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

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

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

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

#### Art. 36 Ergänzungszone für die Altstadt, 2. besondere Vorschriften

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

- 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. bemisst sich gleich wie in den Wohnzonen, auf den Mehrlängenzuschlag wird verzichtet.** Entlang von Strassen und Plätzen gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise.

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

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

**Art. 38 Abs. 2:** Die Differenzierung des Grenzabstandes in Grundabstand plus fassadenabhängige Höhen- und Mehrlängenzuschläge gewährleistet in der Praxis grösstmögliche Flexibilität, indem die spezifischen örtlichen Verhältnisse bezüglich Topographie, Grundstücksform etc. berücksichtigt werden können. Nach Art. 23 Abs. 6 BauO entfällt der seitliche Mehrlängenzuschlag bei Terrassenhäusern, sofern die Fassadenhöhe an keiner Stelle grösser als 6.00 m ist. Der baugesetzliche Mindestgrenzabstand wird ab äusserstem Bauteil gemessen. Vorbehalten bleiben die Anforderungen bezüglich Sicherheit, Brandschutz sowie Wohnhygiene und Nachbarschutz, insbesondere bezüglich Schutz der Privatsphäre.

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

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

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

**Art. 37 Wohnzone, 1. Grundsätze**

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

**Art. 38 Wohnzone, 2. besondere Vorschriften**

- 1 In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:
  - 2 Vollgeschosse in der Wohnzone W2,
  - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone W3,
  - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone W4
 Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosshöhen im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.
- 2 Der Grenzabstand bemisst sich wie folgt:
  - Grundabstand: 3.00 m
  - Höhenzuschlag: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m
  - Mehrlängenzuschlag für Gebäude mit mehr als 1 Vollgeschosse: 1/4 der Mehrlänge über 12.00 m, max. 4.00 m
 Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen die inneren Grenzabstände im Rahmen von Quartierplänen auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden.
- 3 Die Grund-Ausnutzungsziffer beträgt
  - 0,35 in der Wohnzone W2
  - 0,55 in der Wohnzone W3
  - 0,70 in der Wohnzone W4.
 Wenn diese Werte um mehr als 30 % unterschritten werden, kann ein Nachweis für eine spätere Verdichtungsmöglichkeit verlangt werden. Die obigen Werte dürfen im Rahmen von Quartierplanvorschriften um höchstens 20 % reduziert werden.
- 4 Zur Förderung der Quartierzentren in den hierfür vorgesehenen Eignungsgebieten werden die Verkaufsflächen im Untergeschoss nicht und im Erdgeschoss nur zu 50 % an die Bruttogeschossfläche angerechnet.
- 5 Zur Förderung der qualifizierten Verdichtung wird die Ausnutzungsziffer auf folgende Werte erhöht, sofern keine schutzwürdigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen:
  - a) für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern:
    - 0,40 in der Wohnzone W2;

- 1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile-Bereiche des Baugebietes. Sie gliedern sich nach der jeweiligen Bautypologie in ~~W2, W3 und W4~~ lockere Einzelbauten (LE), Einzel- und Reihenbauten (ER), Einzel- und Reihenbauten Hemmental (ERH), Stadthäuser (SH) sowie Mehrgeschossbauten (MG). Diese Bebauungsstrukturen gilt es zu wahren oder zu schaffen.
- 2 Der Stadtrat kann in den Wohnzonen gewerbliche ~~Anlagen-Nutzungen~~ zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

1 (aufgehoben)  
2 (aufgehoben)  
3 (aufgehoben)  
4 (aufgehoben)  
5 (aufgehoben)  
6 Es gelten folgende Grundmasse:

Wohnzonen	W2/LE	W2/ER	W2/ERH
Vollgeschosse min.	–	–	–
Vollgeschosse max.	2	2	2
Ausnutzungsziffer max.	0.40	0.40	0.55
Grünflächenziffer min.	0.50	0.35	0.35
Grenzabstand min. (klein/gross)	4.00 / 6.00 m	4.00 / 6.00 m	3.50 / 6.00 m
(Traufseitige) Fassadenhöhe max. (siehe Art. 21)	8.50 m	8.50 m	8.50 m
Gesamthöhe Flachdach max.	11.50 m	11.50 m	–
Gesamthöhe Schrägdach max.	13.50 m	13.50 m	13.50 m
Gebäudelänge max.	20.00 m	frei	frei

Wohnzonen	W3/ER	W3/ERH	W3/SH	W4/MG
Vollgeschosse min.	–	–	2	3
Vollgeschosse max.	3	3	3	4
Ausnutzungsziffer max.	0.60	0.60	0.60	0.80
Grünflächenziffer min.	0.30	0.30	0.35	0.30
Grenzabstand min. (klein/gross)	4.00 / 6.00 m	3.50 / 6.00 m	4.00 / 6.00 m	6.00 / 8.00 m

~~eigene sanitäre Einrichtungen~~

~~Kochnische bzw. Einbau einer Kochnische vorbereitet~~

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

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

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

**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.

**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.

b) im Rahmen von Quartierplänen, sofern gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt sowie eine zweckmässige Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird:

- 0,40 in der Wohnzone W2,
- 0,60 in der Wohnzone W3,
- 0,75 in der Wohnzone W4.

(Traufseitige) Fassadenhöhe max. (siehe Art. 21)	12.00 m	10.50 m	12.00 m	15.50 m
Gesamthöhe Flachdach max.	15.00 m	–	15.00 m	18.50 m
Gesamthöhe Schrägdach max.	18.00 m	16.50 m	18.00 m	22.50 m
Gebäudelänge max.	frei	frei	16.00 m	frei

- 7 Im Rahmen von Quartierplänen und gemäss Art. 64a kann die Fassadenhöhe um höchstens 7.00 m und die Ausnutzungsziffer 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 2.50 m reduziert werden. Bei Quartierplänen mit vorausgehendem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren kann eine zusätzliche Erhöhung der Ausnutzungsziffer 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 Reihenbauten (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 Reihenbauten 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 0.5 m 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 Reihenbauten 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 gehörenden Freiraum, wobei sich die Gebäude vorwiegend an der Erschliessungsstrasse orientieren und dem rückwärtigen Bereich mehr Freiraum lassen.

**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 Lärm-schutzfenstern nicht zulässig.

#### Art. 39 Gewerbe- und Wohnzone, 1. Grundsatz

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

13 Die Zone für Mehrgeschossbauten (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.

2 (aufgehoben)

#### Art. 40 Gewerbe- und Wohnzone, 2. besondere Vorschriften

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

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

#### Art. 41 Gewerbezone, 1. Grundsatz

**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.

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

2 Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal sind zulässig können im Zusammenhang mit gewerblichen Anlagen bewilligt 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 m<sup>2</sup> betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.

3 (aufgehoben)

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

**Art. 41 Abs. 3:** Die Eignungsgebiete sind im Richtplan «Stadtentwicklung» ausgewiesen (vgl. Merkblatt im Anhang 13); sie entsprechen dem Nutzungskonzept für die Industrie- und Gewerbe-zonen vom Nov. 1996 / Mai 1998. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der Lärmschutzverordnung.

**Art. 42 Gewerbezone, 2. besondere Vorschriften**

- 1 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 11.00 m. Im Rahmen von Quartierplänen kann die Gebäudehöhe auf höchstens 13.00 m erhöht werden, sofern der Quartiercharakter nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Der Grenzabstand bemisst sich wie folgt:
  - Grundabstand: 2.00 m
  - Höhenzuschlag: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. 1.00 m
 Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann ein fester Grenzabstand festgelegt werden; er darf nicht kleiner sein als 2.50 m.
- 3 Für reine Wohnbauten gelten die Nutzungsvorschriften der Wohnzone W3.

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

**Art. 42 Abs. 24:** 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. 15:** Die ~~Gebäude~~**Gesamthöhe** von 12.0 m entspricht einer 3-geschossigen Bauweise mit Berücksichtigung üblicher Sockel- und Rampen- und Kniestockhöhen; ~~die Bemessung richtet sich nach 21 Abs. 2 BauO.~~ Grössere ~~Gebäude~~**Gesamthöhen** können im Rahmen von Ausnahme-bewilligungen zugelassen werden, sofern sie technisch bedingt sind und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

**Art. 43 Industriezone mit Dienstleistungen, 1. Grundsatz**

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

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

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

**Art. 43 Abs. 4:** Die Eignungsgebiete ~~für und Anforderungen an neue verkehrsintensive Nutzungen sind im kantonalen Richtplan aufgeführt umfassen die verkehrsmässig gut erschlossenen Gebiete des Industriegebietes Herblingertal im Bereich des J-15-Anschlusses Gennersbrunnerstrasse.~~ Verkehrsintensive Betriebe und Anlagen ~~bis 2500 m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. 2000 Besucherinnen und Besucher bzw. Benützerinnen und Benützer gemäss kantonalem Richtplan~~ gelten als raumverträglich im Sinne von Art. 7 Abs. 3 BauO. ~~Die Eignungsgebiete sind im Richtplan «Stadtentwicklung» ausgewiesen (vgl. Merkblatt).~~

1 ~~(aufgehoben)~~

2 ~~(aufgehoben)~~

3 ~~(aufgehoben)~~

4 Es gelten folgende Grundmasse:

<b>Gewerbezone</b>	<b>G</b>
Grünflächenziffer min.	0.15
Grenzabstand min.	2.50 m
Gesamthöhe max.	12.00 m

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

3 ~~Es dürfen~~ Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal ~~sind zulässigerichtet 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 m<sup>2</sup> betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.~~

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

**Art. 44 Abs. 16:** Grössere **GebäudeGesamthöhen** können im Rahmen von Ausnahmegewilligungen zugelassen werden, sofern sie technisch bedingt sind und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden, insbesondere sind die Grenzabstände u.U. angemessen zu erhöhen. Quartierplanungen haben sich an die Grundsätze von Art. 17 Baugesetz zu halten. 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 Abs. 2: Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im öffentlichen Interesse können auch private Anlagen für Sport und Freizeit liegen. Mit der Begrenzung der einzelnen Verkaufsflächen auf max. 1000 m<sup>2</sup> soll eine übermässige Konzentration von grossen Detailhandelsflächen (wie Fachmärkte, Möbelgeschäfte usw.) im Mühlental, die eine zu hohe Verkehrsbelastung und ungünstige Auswirkungen auf das Entwicklungsareal Bleiche und die Altstadt erwarten lässt, vermieden werden. Die Summe der Verkaufsflächen wird nicht begrenzt, stattdessen wird diese Begrenzung projektbezogen im Rahmenplan bzw. Quartierplan vorgenommen.~~

**Art. 44 Industriezone mit Dienstleistungen, 2. besondere Vorschriften**

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

**Art. 44a<sup>1)</sup> Sonderzone Vorderes Mühlental, 1. Grundsatz**

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

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

**Industriezone mit Dienstleistungen**

Baumassenziffer max.	6.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer min.	0.15
Grenzabstand min.	2.50 m
Gesamthöhe max.	22.00 m

- 6 Im Rahmen von Quartierplänen kann die Baumassenziffer um höchstens 2.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und die Gesamthöhe um höchstens 8.00 m erhöht werden, wo es die Bestimmungen über höhere Häuser und Hochhäuser zulässt und die Anforderungen gemäss Art. 65c eingehalten werden.

**Art. 44a<sup>1)</sup> Sonderzonen Vorderes Mühlental, 1. Grundsatz**

- 1 Die Sonderzonen bezwecken die bauliche ~~Erneuerung~~ Erweiterung und Aufwertung sowie die Umstrukturierung der bezeichneten Areale. Sie ermöglicht zudem ~~die eine~~ Umnutzung ~~der von~~ schutzwürdigen Gebäuden und Gebäudeteilen unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.
- 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-/Aufzoning 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. ~~Die Sonderzone ist bestimmt für gemischte Nutzungen. Zulässig sind Bauten für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Nicht zulässig sind Grossläden mit einzelnen Verkaufsflächen von mehr als 1000 m<sup>2</sup>.~~
- 3 Es gelten folgende Grundmasse:

**Sonderzone Vorderes Mühlental**

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 1000 m <sup>2</sup>
Baumassenziffer Neubauten max.	4.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

**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.

**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 m<sup>2</sup> 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 30.00 m und für Hochhäuser bis auf die Höhenkote von 484 m.ü.M. erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Baumassenziffer Neubauten und best. Bauten max.	8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
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 Ebnat West**

Zulässige Bauten <sup>1</sup>	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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumassenziffer max. mit Quartierplan	9.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Grünflächenziffer min.	0.17
Grenzabstand <sup>2</sup> min.	5.0 m
Grenzabstand ggü. Bauten ohne Wohnnutzung <sup>2</sup> min.	2.5 m
Gesamthöhe max.	22.0 m
Gesamthöhe max. mit Quartierplan	30.0 m
Höhenkote max. für Hochhäuser	484 m.ü.M.
Empfindlichkeitsstufe	III
Besonderes <sup>3</sup>	Quartierplanpflicht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

**Art. 44b Abs. 1:** Der Rahmenplan sichert die städtebauliche Konzeption mit ihrer Infrastruktur. Er gibt Auskunft über die geplanten Nutzflächen und ihre Verteilung, die Lage und Dimensionierung der Neubauten, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Freiräumen die Lage der Zufahrten und Parkierung sowie wichtige Fusswegverbindungen. Zudem legt er die Schutzobjekte und zu erhaltenden Bauteile samt zugehörigen Schutzkategorien fest und gibt Aufschluss über wichtige Elemente der geplanten Renaturierung (Durach/Durachpark) und Freiraumnutzung (inkl. Waldareal).

**Art. 44b Abs. 2:** Überbauungen in der Sonderzone bedingen grundsätzlich einen Quartierplan. Grundlage dafür bilden die Festlegungen des Rahmenplans. Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend einem Servitut, das auf GB Nr. 1700 lastet, auf Kote 450 m.ü.M. festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Verlauf der Hangkante oberhalb des Mühlentals. Die Gebäudehöhe kann damit maximal rund 40 m erreichen (Talboden ca. auf Kote 410 m). Im übrigen wird die Gebäudehöhe auf der Basis des Rahmenplans für jeden Baukörper im Quartierplan festgelegt. Mit der Baumassenziffer wird sowohl das oberirdische Bauvolumen von Neubauten wie von Neubauten und Bestand begrenzt. Die Baumassenziffer wurde aufgrund der vorliegenden Projekte festgelegt. Die Obergrenze für die Baumassenziffer von 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> orientiert sich an der Festlegung in der ID-Zone, wo mit einem Quartierplan ebenfalls höchstens 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig sind.

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

#### Art. 44b<sup>1)</sup> Sonderzone Vorderes Mühlental, 2. besondere Vorschriften

- 1 Der Stadtrat erlässt nach Bedarf Rahmenpläne im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bauordnung, welche die Zuordnung der Nutzungen mit Dimensionierung der Nutzflächen und der Bauten näher regeln, die wesentlichen Schutzelemente und Freiräume sowie die Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze festlegen.
- 2 Die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften werden mittels Quartierplan festgelegt. Die Gebäude dürfen die Höhenkote 450 m.ü.M. nicht überschreiten. Die Baumassenziffer für Neubauten beträgt höchstens 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, Neubauten und bestehende Bauten zusammen dürfen eine Baumassenziffer von höchstens 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erreichen.
- 3 Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann er auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m herabgesetzt werden.

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

#### Art. 44b (aufgehoben)

- 1 (aufgehoben)
- 2 (aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 3 überführt)
- 3 (aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 3 überführt)

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

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

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

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

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

**Art. 44c Sonderzone Ebnat West, 1. Grundsatz**

- 1 Die Sonderzone bezweckt die bauliche Erneuerung und Aufwertung der Areale. Sie ermöglicht auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.
- 2 Die Sonderzone ist bestimmt für gemischte Nutzungen. Zulässig sind Bauten für Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Freizeit/Sport und Wohnen sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Nicht zulässig sind insbesondere Lagerhäuser, Logistik- und Verteilzentren. Verkehrsintensive Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und bedingen eine Parkierung in Tiefgaragen mit direkter Zufahrt. Bei verkehrsintensiven Nutzungen ist ausserdem die Verträglichkeit mit der Umgebung in einem entsprechenden Konzept nachzuweisen.

**Art. 44d Sonderzone Ebnat West, 2. Besondere Vorschriften**

- 1 Der Stadtrat erlässt nach Bedarf Rahmenpläne im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bauordnung, welche die städtebauliche Konzeption sichern. Sie geben Auskunft über die geplanten Nutzungen, die Lage und Dimensionierung der Bauten, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Infrastruktur. Zudem legen sie die Schutzobjekte fest und geben Aufschluss über Grün- und Freiräume.
- 2 Für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen mit wesentlichen baulichen Änderungen ist ein Quartierplanverfahren durchzuführen.
- 3 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.00 m; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 30.00 m und für Hochhäuser bis auf die Höhenkote von 484 m.ü.M. erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann innerhalb des Quartierplanperimeters auf die Einhaltung eines Gebäude- und Grenzabstandes verzichtet werden, gegenüber Drittparzellen kann der Grenzabstand auf 3.00 m bzw. 2.50 m gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung reduziert werden. Gegenüber dem öffentlichen Grund kann das Bauen mittels Baulinien bis auf die Strassengrenze gestattet werden.
- 4 Die Baumassenziffer beträgt höchstens 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; im Rahmen von Quartierplänen kann sie für das gesamte Gebiet gemittelt, im Sinne von Art. 64b Bauordnung, auf höchstens 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.
- 5 Mindestens 17 % der Grundstücksfläche bezogen auf das gesamte Gebiet sind zu begrünen. Die Lage, Dimensionierung sowie Gestaltung der Grünflächen ist im Rahmen der Quartierplanung festzulegen.

**Art. 44c (aufgehoben)**

- 1 *(aufgehoben)*
- 2 *(aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 4 überführt)*

**Art. 44d (aufgehoben)**

- 1 *(aufgehoben)*
- 2 *(aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 4 überführt)*
- 3 *(aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 4 überführt)*
- 4 *(aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 4 überführt)*
- 5 *(aufgehoben, bzw. in Art. 44a Abs. 4 überführt)*

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

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

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

**Art. 46 Abs. 14:** Mit festen Grenzabständen können sowohl spätere Aufstockungen ermöglicht als auch einheitliche Gebäudefluchten gebildet werden.

**Art. 46 Abs. 25:** 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. 46 Abs. 3:** Die Bestimmung der Grünfläche ist in einem Merkblatt geregelt (siehe Anhang 11).

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

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

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

**Art. 45 Industriezone, 1. Grundsatz**

- 1 Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Grossgewerbe bestimmt.
- 2 Es dürfen Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie für Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, errichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

- 3 Bestehende Gebäude dürfen zu gewerblichen oder Dienstleistungszwecken umgenutzt werden, sofern keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden.

**Art. 46 Industriezone, 2. besondere Vorschriften**

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

**Art. 47 Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen**

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

- 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 m<sup>2</sup> betragen, wobei die Anzahl Wohnungen irrelevant ist.

1 (aufgehoben)

2 (aufgehoben)

3 (aufgehoben)

4 Es gelten folgende Grundmasse:

**Industriezone**

Baumassenziffer max.	10.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden.

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
<p><del>Art. 48 Abs. 1: Die Reservezone umfasst Bauerwartungsland, welches für eine künftige räumliche Entwicklung der Stadt benötigt wird. Bevor eine Umzonung in Baugebiet erfolgen kann, müssen die in Art. 30 BauO genannten Voraussetzungen erfüllt sein.</del></p> <p><del>Art. 48 Abs. 2: Damit die bauliche Entwicklung nicht präjudiziert wird, gilt innerhalb der Reservezone ein striktes Bauverbot. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Bauten, Klein- und Fahrnisbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke stehen, können gegen Revers bewilligt werden.</del></p>	<p><b>Art. 48 Reservezone</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Reservezone umfasst Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst in einem späteren Zeitpunkt zugelassen werden soll.</li> <li>Neue Bauten und Anlagen sind nicht zugelassen.</li> <li>Für Grundstücke innerhalb der Reservezone besteht weder ein Erschliessungsanspruch gegenüber dem Gemeinwesen noch eine Anschlussberechtigung an bestehende öffentliche Versorgungs- und Erschliessungsanlagen.</li> <li>Für die neu geschaffenen Bauzonen gilt grundsätzlich Quartierplanpflicht.</li> </ol>	<p><b>Art. 48 (aufgehoben)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(aufgehoben)</li> <li>(aufgehoben)</li> <li>(aufgehoben)</li> <li>(aufgehoben)</li> </ol>
<p><b>Art. 49:</b> 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.</p>	<p><b>Art. 49 Landwirtschaftszone</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>Art. 50:</b> 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).</p>	<p><b>Art. 50 Naturschutzzone</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.</li> <li>Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften bezüglich Schutzziele, Massnahmen und Pflege sind in den Inventaren nach dem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.</li> </ol>	<p><b>Art. 50 Naturschutzzone kommunal und übergeordnet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die <b>kommunale</b> Naturschutzzone (Nk) und die <b>übergeordnete Naturschutzzone (Nü)</b> dienen der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den <b>kommunalen und übergeordneten</b> Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.</li> </ol>

**Art. 50a Naturgefahrenzone**

- 1 Die Naturgefahrenzone NGZ bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.
- 2 Die Naturgefahrenzone umfasst die Zonen G1-G4 und wird nur als umhüllende Flächen dargestellt. Massgebend ist die Naturgefahrenkarte.
- 3 Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen und mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.
- 4 Die Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. Im Objektschutznachweis ist aufzuzeigen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können, und dass sich durch die Schutzmassnahmen nicht anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 5 Die Gefahrenzonen gelb (geringe Gefährdung G3) und weiss-gelb (Restgefährdung G4) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Die Gemeinde weist darauf hin, wenn ein Vorhaben in der Gefahrenzone gelb liegt. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken wie z. B. Schiessanlagen, Abwasserreinigungsanlagen, Trinkwasserfassungen etc. gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.
- 6 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art.48 f.).
- 7 Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

**Art. 51 Gewässer****Art. 51 Gewässer und Gewässerzone**

**Art. 51 Abs. 1:** Als Gewässer gelten sämtliche in der Gewässernetzkarte des Kantons und der Stadt Schaffhausen aufgeführten Gewässer.

**Art. 51 Abs. 5:** Die Überbauung der eingedolten Leitungen durch temporäre Bauten und Anlagen oder Fahrnisbauten ist möglich.

- 1 Gewässer samt Ufervegetation sind geschützt. Eine standortgemässe Ufervegetation ist von den Anstössern zu dulden.
- 2 Der Gewässerraum dient der Aufrechterhaltung der natürlichen Funktion des Gewässers, der Förderung der Artenvielfalt, dem Hochwasserschutz sowie der Gewährleistung des Gewässerunterhaltes. Die Gewässerabstandslinien legen den Gewässerraum fest.
- 3 Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- 4 Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.
- 5 Eingedolte Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Sie dürfen nur mit Zurückhaltung überbaut werden. Der Zugang zu den eingedolten Bachverläufen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.
- 6 Für stehende Gewässer mit einer Fläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> gilt eine Gewässerabstandslinie von 15 Metern, für eine Fläche von weniger als 5'000m<sup>2</sup> ohne Gewässerabstandslinie ein Gewässerabstand von 6 Metern ab Uferlinie. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder oder Kleinstgewässer ohne besondere Naturschutzrelevanz.

- 1 Gewässer **und Gewässerzone sowie ~~und~~** ihre Ufer sind geschützt. Eine standortgemässe Ufervegetation ist von den Anstössern zu dulden.

**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. 52 Waldfriedhofzone

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

#### Art. 53<sup>2)</sup> Materialabbauzone, Materialbewirtschaftungszone

- 1 Die Materialabbauzone ist bestimmt für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau und umfasst die eigentlichen Abbaugebiete mit samt 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.

#### Art. 54 Freihaltezone

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

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

- 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 kleinere Bauten und Anlagen bewilligen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Flächen dienen, sofern der Zweck der Zone gewahrt bleibt.

- 2 Der Stadtrat kann in dieser Zone **kleinere Bauten**~~Kleinbauten~~ und Anlagen bewilligen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Flächen dienen, sofern der Zweck der Zone gewahrt bleibt.

**Art. 55 Verkehrs- und übrige Flächen**

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

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**.

**Art. 56 Familiengartenzone**

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

- 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.

**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/familienngaerten/31717](http://www.stadt-schaffhausen.ch/familienngaerten/31717)).

**Art. 57 Wald**

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

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

**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 10.0 m.

**Art. 58 Überlagernde Naturschutzzone**

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

**Art. 58 Überlagernde Naturschutzzone kommunal und übergeordnet**

- 1 Die **kommunale** überlagernde Naturschutzzone (**UNk**) und die **übergeordnete überlagernde Naturschutzzone (UNü)** umfassen **kommunale und übergeordnete** Schutzgebiete und Schutzobjekte von **nationaler, kantonalen und kommunalen** Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone). Sie dienen der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

**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 Geländeveränderungen 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. 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 kantonailem Richtplan in den BLN-Objekten 1102 «Randen» und 1411 «Untersee-Hochrhein».

**Art. 59 Überlagernde Landschaftsschutzzone**

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

**Art. 60 BLN-Gebiete**

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

**Art. 58a Überlagernde archäologische Schutzzone**

- 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.
- 2 Der Schutz erfolgt nach Massgabe der Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).

**Art. 60 BLN- und ERS-Gebiete**

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
<p><b>Art. 60 Abs. 3:</b> <i>Es gelten die Vorgaben der kantonalen Naturschutzverordnung und des kantonalen Richtplans.</i></p>		<p>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.</p>
<p><b>Art. 61:</b> <i>Die Grundwasserschutzzone umfasst den Fassungsbereich (Zone S1) sowie die Engere und Weitere Schutzzone (Zonen S2 und S3). Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzielen nicht zuwiderläuft.</i></p>	<p><b>Art. 61 Grundwasserschutzzone</b> Die überlagernde Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der Schutzzonereglemente.</p>	

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
	<b>D Überbauungsordnung</b> <b>I Baulinien</b>	
<b>Art. 62 Abs. 1:</b> 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.	<b>Art. 62 Aufstellung und Änderung</b> 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. 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.	
	<b>II Quartierplan</b> <b>Art. 63 1. Der amtliche Quartierplan</b>	<b>II Quartierplan und weitere qualitätssichernde Festlegungen</b>
	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. 2 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, beim Stadtrat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen beantragen.	
	<b>Art. 64 2. Der private Quartierplan</b> 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.	
<b>Art. 64a Abs. 1:</b> Der Stadtrat legt den Quartierplan gemäss Art. 17 BauG fest.	<b>Art. 64a<sup>3)</sup> Anforderungen an Quartierpläne</b>	
<b>Art. 64a Abs. 2:</b> Die zulässigen Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte sind in den jeweiligen Zonenvorschriften festgehalten und im Anhang 12 B «Zonenvorschriften für Quartierplanungen» zusammengefasst. Zu den Inhalten siehe auch «Merkblatt Quartierpläne» ( <a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802">www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802</a> ). Die planerischen Absichten mitsamt den erforderlichen Nachweisen sind in einem Planungsbericht zu dokumentieren. Die Stadtbildkommission wird bei der Beurteilung von Quartierpläne beratend beigezogen.	Werden Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte beansprucht, so muss der Quartierplan mindestens Vorschriften zu folgenden Inhalten umfassen: a) Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung, b) Anordnung von Erschliessungs- und Abstellflächen, Freiflächen, Bepflanzungen sowie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, c) Vorgaben zur effizienten und umweltgerechten Energienutzung gemäss Energierichtplan der Stadt Schaffhausen.	1 Der Stadtrat legt mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Gebiets oder Teilgebiets fest. 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: 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 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. 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 (<https://www.stadt-schaffhausen.ch/stabklimaumwelt/38170>).

**Art. 64b:** ~~Zu den Inhalten und zur Darstellungsweise von Quartierplänen siehe «Merkblatt Quartierpläne» Inhalte und Darstellung von Quartierplänen ist im entsprechenden Merkblatt erläutert ([www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802](http://www.stadt-schaffhausen.ch/stadtplanung/30802)).~~

**Art. 64b Abs.2:** Die ~~Baubereichfelder~~ sind nach städtebaulichen Überlegungen auf Basis eines Überbauungs- und Parzellierungskonzepts festzulegen. Das Konzept ist im Planungsbericht zur Quartierplanung zu dokumentieren. Für rechnerische Ermittlung der Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer gelten Art. 24 bzw. Art.25 BauO sinngemäss. Die ~~anrechenbare Grundstücksfläche ist unter Ziffer 8.1 Anhang Baugesetz definiert.~~

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

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

~~Im Zonenplan sind folgende Gebiete mit Quartierplanpflicht aus-  
geschieden: Oelberg, Wirbelberg, Geissberg («Modellschreine-  
rei»), Glockengut, Gruben, Windegg.~~

#### Art. 64b<sup>3)</sup> Quartierpläne, besondere Vorschriften

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

#### Art. 65 Quartierplanpflicht

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

- a) Das zulässige Nutzungsmass wird für das gesamte Quartierplangebiet ermittelt und als Bruttogeschossfläche bzw. oberirdisches Bauvolumen festgesetzt. Die zulässigen Bruttogeschossflächen bzw. oberirdischen Bauvolumen sind definierten ~~Baufeldern~~**bereichen** zuzuweisen. **Transfers von Ausnutzung sind über unterschiedliche Zonen hinweg und über mehrere Grundstücke zulässig.**
- b) ~~(aufgehoben)~~

**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 Überlagernde Transformationszone

- 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.

#### Art. 65b Überlagernde Quartierzentrumzone

- 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.
- 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 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](http://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 fliegend 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).

#### Art. 65c Überlagernde Hochhauszone

- 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.
- 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 Siedlungsränder

- 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.
- 2 Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind diese auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und zu begrünen.

	E Baulanderschliessung	
	I Allgemeines	
<p><b>Art. 66:</b> Nach Art. 27a Baugesetz dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn</p> <p>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;</p> <p>b) eine hinreichende, rechtlich gesicherte Zufahrt, eine ausreichende Versorgung mit Energie, Trink- und Löschwasser sowie eine einwandfreie Abwasser- und Abfallbeseitigung gewährleistet sind.</p> <p>Das Nähere ist in der Verordnung zum Baugesetz geregelt. Zu den erforderlichen Planungen gehören auch Quartierpläne, soweit Quartierplanpflicht besteht.</p>	<p><b>Art. 66 Baureife</b></p> <p>Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Massgebend sind die Bestimmungen des Baugesetzes.</p>	
<p><b>Art. 67:</b> Die vorzeitige Erschliessung ist gestützt auf Art. 29 Baugesetz gewährleistet.</p> <p><b>Art. 67 Abs. 1:</b> Der Zeitplan entspricht dem «Erschliessungsrichtplan» der Baugebiete, zu dessen Erlass die Gemeinden nach Art. 28 Baugesetz verpflichtet sind.</p>	<p><b>Art. 67 Vorzeitige Erschliessung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2 Das Verfahren zur Rückerstattung der Kostenanteile der Stadt und der übrigen Grundeigentümer richtet sich nach den Vorschriften der Verordnung zum Bau-gesetz, soweit die städtische Beitragsverordnung nichts anderes vorsieht.</li> </ol>	
<p><b>Art. 68:</b> 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.</p> <p>Hinweis: Die Entschädigung bei (materieller) Enteignung richtet sich nach Art. 75 Baugesetz.</p>	<p><b>II Beitragspflicht</b></p> <p><b>Art. 68 Grundsatz, Beitragsverordnung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2 Die von einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aufzubringenden Beiträge dürfen nicht höher sein, als die Wertvermehrung ihres Grundstückes nach Abzug allfälliger Minderwerte ausmacht.</li> <li>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.</li> </ol>	

	F I	
	<b>Verschiedene Bestimmungen</b>	
	<b>Baubewilligung</b>	
	<b>Art. 69 Baureife</b>	
<b>Art. 69 Abs. 2:</b> Über die mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen gibt das Merkblatt der Baupolizei Auskunft. Es richtet sich nach Art. 58 Baugesetz. <i>Weitere Anforderungen und Informationen zu Baugesuchen enthalten die entsprechenden städtischen Merk- und Informationsblätter (<a href="http://www.stadt-schaffhausen.ch/baupolizei/30787">www.stadt-schaffhausen.ch/baupolizei/30787</a>).</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzes.</li> <li>Alle Baugesuche sind dem Baureferat zu Händen des Stadtrates einzureichen.</li> <li>Der Stadtrat entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von geringfügigen Bauvorhaben an das Bau- und Umweltsreferat oder dessen Abteilungen delegieren.</li> <li>Gesuche um Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Sinne des Baugesetzes sind beim Stadtrat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das kantonale Baudepartement weiter.</li> <li>Die Gebühren für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren richten sich nach der städtischen Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Der Stadtrat entscheidet über die Baugesuche. Er kann Bewilligungen von geringfügigen Bauvorhaben an das <b>Bau- und Umweltsreferat</b> Baureferat oder dessen Abteilungen delegieren.</li> </ol>
<b>Art. 69 Abs. 3:</b> 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 Umweltsreferates stützt sich auf Art. 56 Baugesetz.		
<b>Art. 69 Abs. 4:</b> Gemäss Art. 71 Abs. 2 Baugesetz können an Ausnahmegewilligungen Beseitigungs- oder Mehrwert-Reverse geknüpft werden.		
<b>Art. 69 Abs. 5:</b> Baubewilligungen sind gebührenpflichtig.		
	<b>Art. 70 Bedingungen und Auflagen</b>	
<b>Art. 70 Abs. 1:</b> Siehe auch Art. 71 Baugesetz betreffend Ausnahmegewilligungen	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Stadtrat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die von öffentlichen und privaten Organisationen aufgestellten technischen <b>und ökologischen</b> Normen und Richtlinien können vom Stadtrat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.</li> </ol>
<b>Art. 70 Abs. 2:</b> 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 Bau-gesetz.

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 of-fen stehen oder Fragen von städtebaulicher Bedeutung an-ste-hen.

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

Die Baupolizei erteilt die entsprechenden Auskünfte.

**Art. 72:** 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 ge-stützt auf das NHG, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen.

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

— Kleinstbauten bis zu 8.00 m<sup>2</sup>;

— äussere Unterhaltsarbeiten ausserhalb der Altstadt- und Dorf-kernzone sowie ausserhalb der Quartierschutzgebiete und der schutzwürdigen Ensembles;

— einzelne Dachflächenfenster bis 80x55 cm;

— Baubaracken für die Bedürfnisse einer bestimmten Baustelle und für die Dauer der Bauausführung;

— Geländeveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit an-deren bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und die weder 1.0 m Höhe noch 200 m<sup>3</sup> Volumen überschreiten;

— Mauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.0 m;

— (Reklame-) Schilder bis zu einer Grösse von 600 cm<sup>2</sup>;

— nach aussen nicht in Erscheinung tretende Ausrüstungen von baurechtlich untergeordneter Bedeutung, wie Lichtanlagen, Bade-, Wasch- und Abortanlagen, Wasser- und Elektrizitäts-anschlüsse;

— Schneefänge üblicher Konstruktion;

#### Art. 71 Vorentscheid

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

#### Art. 72 Bewilligungspflicht

- 1 Der Bewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnah-men, auf welche die in Art. 1 BauO erwähnten Vorschriften Bezug neh-men.
- 2 Dies gilt für alle Massnahmen, durch welche öffentliche oder nachbarli-che Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:
  - a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung und Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesund-heits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Mass-nahmen im Freien und im Inneren bestehender Bauten,
  - b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen,
  - c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon,
  - d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1.0 m übersteigen,
  - e) die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen,
  - f) Antennen- und Reklameanlagen,
  - g) Bohrungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und andere wesentliche Ge-ländeveränderungen über 1.00 m Höhe oder 200 m<sup>3</sup> Volumen,
  - h) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeit-räume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser,
  - i) (aufgehoben)<sup>3)</sup>.
- 3 Im Bereich schutzwürdiger Orts- und Landschaftsbilder sind ausserdem bewilligungspflichtig:
  - a) Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen,
  - b) Aussenisolationen,
  - c) Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern in der Altstadt- und in den Dorfkernzonen,

Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 54 BauG.

1 (aufgehoben)

2 (aufgehoben)

a) (aufgehoben)

b) (aufgehoben)

c) (aufgehoben)

d) (aufgehoben)

e) (aufgehoben)

f) (aufgehoben)

g) (aufgehoben)

h) (aufgehoben)

3 (aufgehoben)

a) (aufgehoben)

b) (aufgehoben)

c) (aufgehoben)

**Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)**

~~Aussenisolationen ausserhalb schutzwürdiger Orts- und Landschaftsbilder.~~

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

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

~~— Altstadt- und Dorfkernzone,~~

~~— Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles nach Art. 10 BauO.~~

~~Die Quartierschutzgebiete und die schutzwürdigen Ensembles sind im Richtplan «Schutzgebiete A» dargestellt (vgl. Merkblatt Anhang 12).~~

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

~~Art. 73: Mit der Plangenehmigung wird das Bewilligungsverfahren vereinfacht, indem bei Bauvorhaben untergeordneter Bedeutung auf das formelle Verfahren und insbesondere auf eine Aussteckung und Ausschreibung verzichtet werden kann. Die Anzeigepflicht der betroffenen Nachbarn gilt mit Vorliegen der schriftlichen Einverständnisse als erfüllt. Das Einverständnis ist nur erforderlich, wenn schutzwürdige Interessen tangiert werden.~~

~~Als kleinere Änderungen gelten~~

~~a) das Verschieben, Einziehen und Beseitigen einzelner Wände und deren Öffnungen im Innern;~~

~~b) die Änderung der Zweckbestimmung einzelner Räume innerhalb der zulässigen Nutzweise.~~

~~c) unbedeutende Änderungen der äusseren Erscheinungsform bestehender Gebäude wie~~

~~— die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen;~~

~~— Verschiebung von Balkonen, Nischen, Rück- und Vorsprüngen, die keine gesetzlichen Mindestabstände verletzen.~~

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

**Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005**

- d) äussere Unterhaltsarbeiten in den Quartierschutzgebieten, soweit das äussere Erscheinungsbild und der Ensemble-Charakter durch Verwendung neuer Materialien verändert wird,
  - e) Eingriffe in die Umgebungsgestaltung bei schutzwürdigen Ensembles, soweit der Ensemble-Charakter erheblich verändert wird.
- 4 Baugesuche haben den Anforderungen des Baugesetzes zu entsprechen. Bestehen Zweifel über die im Einzelfall einzureichenden Pläne und Unterlagen, so entscheidet die Baupolizei.

**Art. 73 Plangenehmigung**

- 1 Kleinere Änderungen von bestehenden Bauten und bereits bewilligten Projekten können im Plangenehmigungsverfahren bewilligt werden, sofern dadurch
  - offensichtlich keine zu Rekurs und Beschwerde berechnigte Dritte berührt werden,
  - das schriftliche Einverständnis aller betroffenen Nachbarn vorliegt,
  - keine wesentlichen Nebenbestimmungen notwendig sind,
  - keine Ausnahmegenehmigung erteilt werden muss oder
  - keine weitere Bewilligung, Genehmigung oder sonstige Beurteilung einer öffentlichen Instanz erforderlich ist.
- 2 Im Plangenehmigungsverfahren können ferner bewilligt werden
  - a) (aufgehoben) <sup>3)</sup>,
  - b) Einfriedungen und Mauern bis 1.50 m Höhe entlang von privaten Nachbargrundstücken,
  - c) Empfangsantennen, die in keiner Richtung 0.8 m überschreiten.
- 3 Dem Gesuch um Plangenehmigung sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen im Doppel beizufügen. Die Gesuchsunterlagen sind direkt bei der Baupolizei einzureichen, welche für die Erteilung der Bewilligung zuständig ist. Die Pflicht zur Aussteckung, Planaufgabe und öffentlichen Ausschreibung entfällt.

**Beantragte Änderungen**

- d) (aufgehoben)
- e) (aufgehoben)
- 4 (aufgehoben)

**Art. 73 (aufgehoben)**

- 1 (aufgehoben)
- 2 (aufgehoben)
- b) (aufgehoben)
- c) (aufgehoben)
- 3 (aufgehoben)

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005	Beantragte Änderungen
<p><b>Art. 74 Abs. 1:</b> Zuständig für die Kontrollen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Baupolizei (a–e, h)</li> <li>– Siedlungsentwässerung (SH Power) (f)</li> <li>– Grün Schaffhausen (g)</li> <li>– <del>das Kanalisationsbüro (ff)</del></li> <li>– <del>die Stadtgärtnerei (gg)</del></li> </ul> <p>Die Meldekarten mit den entsprechenden Adressen werden mit der Baubewilligung der Bauherrschaft zugestellt.</p>	<p><b>II Baukontrollen</b></p> <p><b>Art. 74 Meldepflicht</b></p> <p>Der zuständigen Stelle sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Errichtung des Schnurgerüstes,</li> <li>b) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage,</li> <li>c) die Vollendung des Rohbaus,</li> <li>d) die Fertigstellung baulicher Massnahmen,</li> <li>e) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes,</li> <li>f) die Haus- und Grundstückskanalisation und deren Anschlüsse an die städtische Leitung,</li> <li>g) die Fertigstellung der Umgebungsarbeiten.</li> </ol>	<p><b>Art. 74 Meldepflicht und Baufreigabe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der zuständigen Stelle sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:</li> <li>b) <i>(aufgehoben)</i></li> <li>h) den Antrag zur Baufreigabe.</li> <li>2 Mit dem Bau darf erst nach Vorliegen der schriftlichen Baufreigabe durch die zuständige Baubehörde begonnen werden.</li> </ol>
<p><b>Art. 77 Abs. 2:</b> Insbesondere werden auch Quartierplanvorschriften, die dieser Bauordnung widersprechen, aufgehoben. Darunter fallen zu hohe Geschosshöhen und zu hohe Ausnutzungsziffern.</p>	<p><b>III Schlussbestimmungen</b></p> <p><b>Art. 75 Übergangsbestimmung</b></p> <p>Die Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.</p> <p><b>Art. 76 Strafbestimmung</b></p> <p>Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss Baugesetz geahndet.</p> <p><b>Art. 77 Inkrafttreten</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Bauordnung wird nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt.</li> <li>2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 29. Oktober 1996, werden aufgehoben.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 <del>Die Bauordnung wird nach ihrer Annahme durch die Einwohnergemeinde und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt.</del> 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.</li> <li>3 Der Stadtrat ist berechtigt, dem Regierungsrat Teilgenehmigungen der Bauordnung und des Zonenplans zu beantragen.</li> </ol>

Erläuterungen, BauO 2005 (Änderungen in rot)	Bauordnung Schaffhausen, BauO 2005		Beantragte Änderungen	
	Schaffhausen, 20. Juni 2002 IM NAMEN DES STADTRATES Der Stadtpräsident <i>Marcel Wenger</i>	Schaffhausen, 10. Mail 2005 IM NAMEN DES GROSSEN STADTRATES Der Präsident <i>Rolf Amstad</i>	Schaffhausen, <i>Datum einfügen</i> IM NAMEN DES STADTRATES Der/Die Stadtpräsident/in <i>Vorname Name</i>	Schaffhausen, <i>Datum einfügen</i> IM NAMEN DES GROSSEN STADTRATES Der/Die Präsident/in <i>Vorname Name</i>
	Der Stadtschreiber <i>Christian Schneider</i>	Die Sekretärin <i>Gabriele Behring</i>	Der/Die Stadtschreiber/in <i>Vorname Name</i>	Der/Die Sekretär/in <i>Vorname Name</i>
	Von der Einwohnergemeinde genehmigt am 25. September 2005 Der Präsident <i>Marcel Wenger</i>	Der Aktuar <i>Christian Schneider</i>	Von der Einwohnergemeinde genehmigt am <i>Datum einfügen</i> Der/Die Präsident/in <i>Vorname Name</i>	Der/Die Aktuar/in <i>Vorname Name</i>
	Vom Regierungsrat genehmigt in Sinne des Beschlusses vom 11. Juli 2006 Der Staatsschreiber <i>Dr. Reto Dubach</i>		Vom Regierungsrat genehmigt in Sinne des Beschlusses vom <i>Datum einfügen</i> Der/Die Staatsschreiber/in <i>Vorname Name</i>	

#### Fussnoten

- 1) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 30. Oktober 2007, vom Regierungsrat genehmigt am 25. März 2008, in Kraft getreten am 1. Mai 2008.
- 2) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 30. Juni 2009, vom Regierungsrat genehmigt am 26. Januar 2010, in Kraft getreten am 1. Juni 2010.
- 3) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 8. Dezember 2009, vom Regierungsrat genehmigt am 13. April 2010, in Kraft getreten am 1. Juni 2010.
- 4) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 2. September 2014, vom Regierungsrat genehmigt am 14. April 2015, in Kraft getreten am 1. Mai 2015.
- 5) Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 15. November 2016, vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2017, in Kraft getreten am 1. August 2017

## Anhang

~~Anhang 11: Verzeichnis der Merkblätter~~

~~Anhang 14: Übersicht über die Zonenvorschriften ohne / mit Quartierplan~~

Anhang 1: Stichwortverzeichnis

- Merkblatt für die Einreichung von Baugesuchen in der Stadt Schaffhausen, Stand März 1999
- Merkblatt für die Einreichung von Kanalgesuchen in der Stadt Schaffhausen, Stand März 1999
- Merkblatt «Gebäudearchäologie und Denkmalpflege», Stand März 1999
- Merkblatt «Umgebungsgestaltungsplan», Stand März 1999
- Merkblatt «Wasserdurchlässige und bewachsene Beläge», Stand März 1999
- Merkblatt «Einheimische Bäume und Sträucher», Stand März 1999
- Merkblatt «Spielplätze», Stand März 1999
- Merkblatt «Fassaden- und Dachbegrünung», Stand März 1999
- Merkblatt «Regenwasserversickerung», Stand März 1999
- Merkblatt «Grundstückzufahrten, Parkplätze, Kehrrechtsammelstellen», Stand April 1999
- Merkblatt für das Bauen in Gebieten mit besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten, Stand April 1997
- Behindertengerechtes Bauen. Hinweisschreiben vom November 2002
- Baumschutz auf Baustellen (Faltblatt)
- Merkblatt «Grünflächen in den Industriezonen ID und I», Stand 2004
- Aushubrichtlinie, Stand 2004
- Baulärm-Richtlinie, Stand 2004
- Luftreinhaltung auf Baustellen, (Baurichtlinie Luft), Stand 2004
- Merkblatt «Gute Baustellenpraxis», Stand 2004
- Merkblatt «Verwertung von ausgehobenem Boden» (Wegleitung Bodenaushub)

Zone	Gebäudehöhe Vollgeschosse	Traufhöhe	Grenzabstand <sup>1)</sup>			ES	Ausnützungsziffer	Baumassenziffer	Besonderes
			Grundabstand	Höhenzuschlag	Mehrlängenzuschlag				
Altstadtzone	-		-	-	-	III	-	-	Erlass der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss «Rahmenplan Altstadt»
Dorfkernzone	-		-	-	-	III	-	-	Erlass der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss Richtlinien
Ergänzungszone	4 VG	14.2 m	3.00 m	1/3 FH TH min 1.0 m	-	III	1,50	-	Rahmenpläne nach Bedarf
Wohnzone W2	2 VG	7.8 m	3.00 m	1/3 FH TH min 1.0 m	1/4 ML max. 4.00 m	II	0,35 Bonus 3) 4) 6)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Wohnzone W3	3 VG	11 m	3.00 m	1/3 FH TH min 1.0 m	1/4 ML max. 4.00 m	II	0,55 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Wohnzone W4	4 VG	14.2 m	3.00 m	1/3 FH TH min 1.0 m	1/4 ML max. 4.00 m	II	0,70 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Gewerbe- u. Wohnzone	4 VG	14.2 m	3.00 m	1/3 FH TH min 1.0 m	1/4 ML max. 4.00 m	III	0,70 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnützungsziffer = 70% oder Nachweis
Gewerbezone	11 m	11 m	2.00 m 5)	1/3 FH TH min 1.0 m	-	III	-	-	
Industriezone mit Dienstleistungen	20 m	20 m	5.00 m 5)	-	-	III	-	6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 6)	Erhöhte Gestaltungsanforderungen an Dienstleistungsbauten Verkehrsintensive Nutzungen in speziellen Eignungsgebieten Grünflächenanteil = 20%
Industriezone			4.00 m 5)	-	-	IV	-	10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 6)	Grünflächenanteil = 15%

**Abkürzungen:**

AZ Ausnützungsziffer  
 BMZ Baumassenziffer  
 FH TH FassadenTraufhöhe  
 ML Mehrlänge (über 12.00 m Fassadenlänge)  
 VG Vollgeschoss à durchschnittlich 3.00 m  
 ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

**Fussnoten:**

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

Zone	Gebäudehöhe Vollgeschosse	Traufhöhe	Grenzabstand 1)			ES	Ausnutzungsziffer	Baumassenziffer	Besonderes
			Grundabstand	Höhenzuschlag	Mehrlängenzuschlag				
Altstadtzone	-		-	-	-	III	-	-	Erläss der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss 'Rahmenplan Altstadt'
Dorfkernzone	-		-	-	-	III	-	-	Erläss der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss Richtlinien
Ergänzungszone	7-VG	23.8 m	3.00 m	1/3 FH TH min1.0m	-	III	2,20	-	Nach Massgabe von Rahmenplänen
Wohnzone W2	4-VG	14.2 m	3.00 m	1/3 FH TH min1.0m	1/4 ML max. 4.00 m	II	0,40 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnutzungsziffer = 80%
Wohnzone W3	5-VG	17.4 m	3.00 m	1/3 FH TH min1.0m	1/4 ML max. 4.00 m	II	0,60 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnutzungsziffer = 80%
Wohnzone W4	6-VG	20.6 m	3.00 m	1/3 FH TH min1.0m	1/4 ML max. 4.00 m	II	0,75 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnutzungsziffer = 80%
Gewerbe- u. Wohnzone	6-VG	20.6 m	3.00 m	1/3 FH TH min1.0m	1/4 ML max. 4.00 m	III	0,75 Bonus 4) 6)	-	Mindestausnutzungsziffer = 80%
Gewerbezone	13 m	13 m	2.00 m 5)	1/3 FH TH min1.0m	-	III	-	-	
Industriezone mit Dienstleistungen	30 m	30 m	5.00 m 5)	-	-	III	-	8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 6)	Erhöhte Gestaltungsanforderungen an Dienstleistungsbauten Verkehrsintensive Nutzungen in speziellen Eignungsgebieten Grünflächenanteil = 20%
Industriezone			4.00 m 5)	-	-	IV	-	12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 6)	Grünflächenanteil = 15%

**Abkürzungen:**

AZ Ausnutzungsziffer  
 BMZ Baumassenziffer  
 FH TH FassadenTraufhöhe  
 ML Mehrlänge (über 12.00 m Fassadenlänge)  
 VG Vollgeschoss à durchschnittlich 3.00 m  
 ES Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung

**Fussnoten:**

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

## Stichwortverzeichnis

Stichwort	Artikel
Ablagerungsplätze	14
Abstellplätze, Autoabstellplätze	27
Altrechtliche Bauten	4
Altstadtzone	31-32
An- und <b>Klein</b> bauten	22
Antennen	15
<b>Archäologische Schutzzonen</b>	<b>58a</b>
Auflagen und Bedingungen	70
Auskunft	5
Ausnutzungsziffer, Definition, AZ-Transport	24
Aussenantennen	15
Baubewilligung, Plangenehmigung	69–73
Baudichte (Ausnutzungsziffer- und Baumassenziffer)	24–25
<del>Baukontrollen</del> <b>Baufreigabe</b> , Meldepflicht	74
Baulanderschliessung	<b>67–68</b>
Bauliche Sicherheit	17
Baulinien	62
Baumassenziffer, Definition	25
<b>Baumbestand</b>	<b>11</b>
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	<b>30</b>
Empfindliche Gebiete	10

## Anhang 1

Stichwort	Artikel
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	<b>21</b>
Freihaltezone	54
Geltungsbereich	1
Gemeinschaftsflächen	28
Gesamtwirkung, gute	8
<b>Gesamthöhe</b>	<b>21</b>
<b>Geschosse</b>	21
Gestaffelte Fassaden	23
Gestaltungsvorschriften	8–16
Gewässer / <b>Gewässerzone</b>	51
Gewässerabstandslinie	<b>51</b>
Gewerbe- und Wohnzone	39–40
Gewerbezone	41–42
Grenzabstand, Allgemeines und Sonderfälle	22–23
Grundeigentümerbeiträge	68
<b>Grünflächenziffer</b>	<b>24a</b>
Grundwasserschutzzone	61
<b>Höhere Häuser, Hochhäuser</b>	<b>65c</b>
Industriezone	45–46
Industriezone mit Dienstleistungen	43–44
Inkrafttreten	77
Kinderspielplätze	28
Lagerplätze	<b>17</b>
Landschaftsschutzzone	59

<b>Stichwort</b>	<b>Artikel</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Artikel</b>
Landwirtschaftszone	49	Schutzwürdige Ensembles	10
Lärmschutz	18	<b>Siedlungsränder</b>	<b>65d</b>
<b>Lufthygiene</b>	<b>19</b>	<b>Sonderzonen</b>	<b>44a</b>
<b>Licht</b>	<b>19a</b>	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	28
		Stadtbildkommission	9
Materialabbauzonen I und II	53	Strafbestimmung	76
<b>Materialwahl</b>	<b>11b</b>	Strassenlinien	<b>1</b>
Meldepflicht, <b>Baufreigabe</b> , Baukontrolle	74	Terrainveränderungen	13
		Terrassenhäuser	<b>21</b>
Naturschutzzone, überlagernde Naturschutzzone	50, 58	<b>Transformationszone</b>	<b>46a</b>
Nutzungsanteile	26		
Nutzungsordnung	29–30	Übergangsbestimmung	75
		<b>überlagernde Hochhauszone</b>	<b>65c</b>
Öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	47	überlagernde Schutzzonen	58–61
<b>Ökologisch wertvolle Flächen</b>	<b>24a</b>	überlagernde Naturschutzzone	58
		<b>überlagernde Transformationszone</b>	<b>65a</b>
Parkplätze, Parkplatzverordnung	27	<b>überlagernde Quartierzentrumszone</b>	<b>65b</b>
Plangenehmigung	73	übrige Flächen, Verkehrsflächen	55
Planungsinstrumente	1	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>11b</b>
Private Erschliessung, vorzeitige Erschliessung	67	unterirdische Bauten	22
Quartierplan, privater Quartierplan	63–64	Verkehrs- und übrige Flächen	55
Quartierplanpflicht	65	<b>Verschattung</b>	<b>21a</b>
Quartierschutzgebiete	10	Vollgeschoss	21
<b>Quartierzentrum</b>	<b>65b</b>	Vollzug	3
		Vorentscheid	71
Rahmenplan	1, 7	<b>Vorgärten, Vorplätze</b>	<b>11a</b>
Raumverträgliche Vorhaben, (Rahmenbewilligung)	7	<b>Versiegelung</b>	<b>11b</b>
Rechtsmittel	6	vorzeitige Erschliessung, Private Erschliessung	67
Rechtsquellen	2		
<b>Reservezone</b>	<b>48</b>	Wald / <b>Waldzone</b>	57
Richtplanung	1, 7	Waldabstandslinien	57
		Waldfriedhofzone	52
Schutz der Gesundheit und der Umwelt	17–20	Wohnzone <b>W2/LE, W2/ER, W2/ERH, W3/ER, W3/ERH, W3/SH, W4/MG</b>	37–38
Schutz des Baumbestandes	11		
Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes	8–16	Zone für öffentl. Bauten, Anlagen und Grünflächen	47
Schutzmassnahmen, Unterschutzstellung	16	Zonenplan, Zonenarten	29

Zonenplanänderungen, Zuständigkeit	3
Zonenvorschriften	30–61
Zuständigkeit, zuständige Behörde	3