



8213 Neunkirch, 18. August 2019

EINLADUNG ZUR A.O. GEMEINDEVERSAMMLUNG

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Wir laden Sie ein, an der
ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom
Dienstag, 24. September 2019, 19:30 Uhr
teilzunehmen.

Die Gemeindeversammlung findet in der Städtlihalle statt.

TRAKTANDEN

- | | |
|---|----|
| 1. Teilrevision der Nutzungsplanung, 1. Etappe (Bau- und Nutzungsordnung 2018, Zonenplanänderungen) | |
| - Anpassung BNO und Zonenplan an das übergeordnete Recht | |
| - Grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrenkarte | |
| - Unterschutzstellung schützenswerter Bauten | 4 |
| 2. Grundeigentümergebundene Ausscheidung der Gewässerräume | 37 |

Bezüglich der Stimmberechtigung und der Stimmpflicht machen wir auf die gesetzlichen Bestimmungen aufmerksam, insbesondere auf die obligatorische Teilnahme an der Einwohnergemeindeversammlung für alle Stimmberechtigten vom 18. bis zum 65. Altersjahr. Wer diese Pflicht ohne Entschuldigung versäumt, hat sechs Franken zu bezahlen.

Entschuldigungen sind unter Angabe der Gründe bis spätestens am dritten Tage nach der Versammlung bei der Gemeindekanzlei anzubringen, unter gleichzeitiger Rückgabe des Stimmrechtsausweises.

Der Gemeinderat freut sich auf Ihre Teilnahme.

Gemeinderat Neunkirch

Ruedi Vögele
Gemeindepräsident

Sonja Schönberger
Gemeindeschreiberin



Vorwort

Die Gemeindeversammlungsvorlage zur 1. Etappe der Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Anpassung von BNO und Zonenplan, Umsetzung der Gefahrenkarte, Unterschutzstellung schützenswerter Bauten und der Ausscheidung der Gewässerräume bildet das Zwischenziel eines Prozesses, den der Gemeinderat am 21. Juni 2011 in Gang gesetzt hatte.

Nebst obigen Themen wurden der kommunale Strassenrichtplan und der Baulinienplan überarbeitet.

Bis Ende 2016 wurden alle Vorlagen zu einer 2. Vorprüfung beim Kanton eingereicht, mit negativem Ergebnis, mit Ausnahme des Inventars der Schutzobjekte.

Nach eingehender Lagebeurteilung unter dem Gesichtspunkt des zeitlichen Umsetzungsdruck durch den Gesetzgeber (Anpassung BNO und Erfassung Zonenplan als INTERELIS-Datensatz und Ausscheiden der Gewässerräume bis 31.12.2018), entschied sich der Gemeinderat Anfang 2018, nach Rücksprache mit der Kantonsplanerin, für das im Planungsbericht erläuterte etappierte Vorgehen und einen Wechsel beim Planungsbüro. Die Fortsetzung des Planungsprozesses wurde unter hohem Zeitdruck durch eine interne Arbeitsgruppe begleitet.

Bis Mitte 2018 wurde der vollständig überarbeitete kommunale Strassenrichtplan verabschiedet und zur Genehmigung an das Baudepartement eingereicht sowie das Genehmigungsverfahren der ebenfalls überarbeiteten Baulinienpläne und das Ausserkraftsetzen der nicht mehr gültigen Quartierpläne in die Wege geleitet.

Ende August 2018 wurde die angepasste BNO, der überarbeitete Zonenplan und die Gewässerräume zur 3. Vorprüfung an das Planungs und Naturschutzamt Schaffhausen eingereicht, welches Ende März 2019

die Genehmigung der BNO, des Zonenplans und der Gewässerräume in Aussicht stellte. Nach der Mängelbehebung auf Grund der 3. Vorprüfung wurde bis zu den Sommerferien 2019 das Einwendungsverfahren abgeschlossen.

Mit dem Start in den Genehmigungsprozess durch die Gemeindeversammlung kommt die erste Etappe der technischen Revision der BNO und des Zonenplans in die Schlussphase. Zudem können die gesetzlichen Vorgaben bei der Umsetzung der Gefahrenkarte, der Unterschutzstellung der schützenswerten Bauten und der Ausscheidung der Gewässerräume durch Festlegen der Gewässerabstandslinien umgesetzt werden.

Damit wird der Weg für die 2. Etappe geebnet, welche die materielle Revision der BNO und des Zonenplans beinhaltet und zu der Neunkirch innerhalb von 3 Jahren nach Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 10.04.2019 auf Grund der grossen Bauzone verpflichtet ist. Gleichzeitig wird auch das Naturinventar aus dem Jahr 1994 überarbeitet.

Der Gemeinderat hat diesbezüglich die Planungskommission bestimmt und die Auftragsvergabe für das Planungsbüro beschlossen.

Ein Planungsprozess der sich über mehr als 8 Jahre hinzieht, beansprucht erhebliche finanzielle Ressourcen. Für den Gemeinderat ist es wichtig, für die notwendige Kostentransparenz gegenüber dem Stimmbürger zu sorgen. Die nachfolgende Tabelle gibt dazu einen Überblick.

Kostenstelle	Gesamtkosten	Denkmäler Inventar	Anpassung Bau- und Nutzungsordnung	Planung Gewässerraum	Überarbeitung Strassenrichtplan	Baulinienrevision
Konto		IR 790.509.01	IR 790.581.03	IR 790.581.05	IR 790.581.06	IR 790.581.08
2012 bis 2016	Fr. 251'506.65	Fr. 76'714.75	Fr. 160'004.50	Fr. 14'787.40		
2017						
2018			Fr. 23'635.90		Fr. 23'247.00	Fr. 25'661.70
2019 bis 31.07.2019			Fr. 29'897.55	Fr. 19'684.35	Fr. 2'110.05	Fr. 16'085.55
2017 bis 31.07.2019	Fr. 140'322.10	Fr. 0.00	Fr. 53'533.45	Fr. 19'684.35	Fr. 25'357.05	Fr. 41'747.25
Gesamtausgaben	Fr. 391'828.75					

Einsicht in die Unterlagen

Sämtliche Unterlagen liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Es sind dies:

- Bau- und Nutzungsordnung 2018
- Zonenpläne 1:2'000 (Baugebiet) und 1:5'000 (Gemeindegebiet)
- Gefahrenkarte
- Detailpläne der Ausscheidung der Gewässerräume
- Planungsbericht zur 1. Etappe der Revision der Nutzungsplanung mit 3 Beilagen
- Planungsbericht zur Ausscheidung der Gewässerräume

Die Unterlagen sind auch auf der Website der Gemeinde abrufbar.

Die Bau- und Nutzungsordnung ist in dieser Einladung abgedruckt (siehe Seiten 6 - 34).

Zudem ist dieser Einladung ein Zonenplanausschnitt im Format A3 beigelegt.

1. Teilrevision der Nutzungsplanung, 1. Etappe (Bau- und Nutzungsordnung 2018, Zonenplanänderungen)

- **Anpassung BNO und Zonenplan an das übergeordnete Recht**
- **Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte**
- **Unterschutzstellung schützenswerter Bauten**

Revisionsumfang

Für die Überarbeitung der Nutzungsplanung besteht vorab aufgrund von Änderungen des übergeordneten Rechts und neuen Vorgaben ein dringender Handlungsbedarf.

Neben einer **materiellen Revision**, welche in einer **2. Etappe** an die Hand genommen werden soll, geht es in dieser **1. Etappe** um **folgende Aufgaben**:

- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie des Zonenplans (ZP) an das geänderte Gesetz über die Raumplanung und das Bauwesen im Kanton Schaffhausen (BauG), vorab an die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und das Datenmodell Nutzungsplanung.
- Erfassung des Zonenplans als INTERLIS-Datensatz für die Integration in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB).
- Grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung schützenswerter Bauten gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH), eine Aufgabe aus dem Jahr 1968.
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte (Naturgefahren).
- Ausscheidung von Gewässerräumen. Damit können die mit den Übergangsbestimmungen des Bundes verbundenen Einschränkungen an die konkreten Gegebenheiten angepasst und reduziert werden.

Dies wird formell als separates Planungsvorhaben behandelt, damit dazu verfahrenstechnisch keine unnötigen Abhängigkeiten geschaffen werden (Traktandum 2).

Der Gemeinderat hat die Aufteilung in die oben erwähnten Etappen gewählt, da zur Anpassung der BNO, der Erfassung des Zonenplanes als INTERLIS-Datensatz sowie zur Ausscheidung der Gewässerräume eine Frist per 31. Dezember 2018 bestand. Die Frist zur Anpassung der BNO und des Zonenplanes an das übergeordnete Recht wurde zwischenzeitlich auf den 31. Dezember 2019 verlängert.

Die Umsetzung der Gefahrenkarte bildet eine Grundlage für die konzeptionellen Überlegungen zur materiellen Überarbeitung des Zonenplans. Für die Gemeinde besteht praktisch kein Handlungsspielraum. Sie ist daher ebenfalls in der ersten Etappe zu vollziehen.

Der Planungsprozess zur Unterschutzstellung der schützenswerten Bauten ist soweit fortgeschritten, dass es sinnvoll ist, diesen ebenfalls in der 1. Etappe abzuschliessen.

Erarbeitung

Nach zweimaliger negativer Beurteilung der Entwürfe im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und dem Wechsel der beratenden Raumplaner auf Empfehlung und Rücksprache mit der Kantonsplanerin wurde die Vorlage durch eine Arbeitsgruppe überarbeitet, da es in der 1. Etappe vor allem um technische Anpassungen geht oder die Inhalte, vorab die Unterschutzstellung der schützenswerten Bauten, in der ersten Phase bereits durch die zu Beginn eingesetzte Kommission beraten wurden.

Für die nachfolgende 2. Etappe mit der materiellen Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat hingegen bereits wieder eine Planungskommission bestellt.

Die wichtigsten Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans

1. Anpassung an das übergeordnete Recht

Baubegriffe und Messweisen der IVHB

Bis zum Beitritt des Kantons Schaffhausen zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baugebegriffe (IVHB) und der entsprechenden Änderung des Baugesetzes (BauG) oblag es den Gemeinden, die Baubegriffe und Messweisen zu bestimmen, da das BauG bis dahin dazu keine Bestimmungen enthielt.

Die aufgrund der Änderung des BauG zwingende Übernahme der Begriffe der IVHB erfolgt nun in der 1. Etappe der Nutzungsplanungsrevision.

Anpassung von BNO und Zonenplan an das Datenmodell «Nutzungsplanung»

Der Zonenplan wurde technisch an die neuen Anforderungen angepasst und liegt nun als INTERLIS-Datensatz gemäss Datenmodell Nutzungsplanung vor.

Gleichzeitig wurden die neuen Begriffe und die Systematik des Datenmodells eingeführt. Aus der bisherigen Gewerbezone wird beispielsweise die Arbeitszone 1, ohne dass sich dabei materiell etwas ändern würde. Die Strassenflächen werden im Zonenplan innerhalb des Siedlungsgebiets neu als Strassenzone, ausserhalb als Strassenareal ausgewiesen.

2. Materielle Änderungen der 1. Etappe

Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

In der vorliegenden 1. Etappe wird die überarbeitete, vom Regierungsrat beschlossene Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dazu werden in der BNO 57 aufgenommen und im Zonenplan die

umhüllende Begrenzung der Gefahrenzonen ausgewiesen. Bezüglich der Gefährdung ist die Gefahrenkarte verbindlich. Damit wird sie zum Bestandteil der Nutzungsplanungsinstrumente.

Obschon die Gemeinde bezüglich der grundeigentümergehörigen Umsetzung der Gefahrenkarte praktisch keinen Handlungsspielraum hat, ist diese gleichwohl durch die Gemeindeversammlung formell zu genehmigen.

Zonenplanänderungen

Die Aufhebung des Bahnübergangs «Unter Erlen» und die neue Strassenführung hat zur Folge, dass dadurch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen derart zerschnitten wurde, dass die Zuweisung von Teilen der Parz. GB-Nrn. 3363 und 3366 zur ZÖBA keinen Sinn mehr ergibt. Diese werden daher neu der Grünzone «übrige Bereiche» zugewiesen.

Im Bereich der Revitalisierung des Grebengrabens, welche zusammen mit der neuen Strassenführung umgesetzt wurde, wird die Zuteilung ebenfalls angepasst. Die Parzellen GB Nrn. 3364 und 3450 werden neu dem «Gewässer» zugewiesen (bisher «Landwirtschaftszone»).

Die Zone «Landwirtschaftszone mit Bauerwartung» wird neu als «Überlagernde Reservezone» aufgeführt. Die Bestimmungen bleiben in etwa identisch. Als Grundnutzung bleibt die «Landwirtschaftszone».

Die überlagernde Zone «Lössabbaugebiete» wird aus dem Zonenplan gelöscht, da der dafür vorgesehene Verwendungszweck des vorübergehenden Abbaus von Lösslehm heute nicht mehr zutrifft. Der Abbau von Lösslehm wurde bereits vor einiger Zeit eingestellt.

Die «Naturschutzüberlagerung» wird im neuen Zonenplan als «Überlagernde Naturschutzzone kommunal/übergeordnet» dargestellt. Diese Zonen werden vorerst jedoch nur als Hinweis im Zonenplan aufgenommen. Mit der Gesamtrevision in der 2. Etappe soll das Naturschutzinventar überprüft und die entsprechenden Zonen grundeigentümergehörig festgelegt werden.

Die Archäologischen Fundstellen werden im neuen Zonenplan als Archäologische Schutzzone aufgenommen. Die Archäologischen Schutzzonen wurden zudem in Absprache mit dem zuständigen kantonalen Amt ergänzt.

Die Abbaustelle (Gemeindegrube) ist nicht mehr in Betrieb und wird daher im Zonenplan nicht mehr dargestellt.

Der Umfang des Ensembleschutzes wurde bisher über die Zonenbestimmungen geregelt. Neu werden im Zonenplan die Ortsbildschutzzonen dargestellt. Dies im Hinblick auf die 2. Etappe, in welcher der Perimeter überprüft werden soll.

Als Strassenparzelle ausgeschiedene Parzellen ausserhalb des Baugebietes wurden neu der Zone «Strassenareal» zugewiesen. Diese Flächen waren im bestehenden Zonenplan allesamt der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Schützenswerte Bauten

In Verbindung mit den Bestimmungen des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG-SH) werden die schützenswerten Bauten durch die Festlegungen in den Art. 52 und 60 BNO, der Inventarliste der schützenswerten Bauten im Anhang 2 der BNO und der Bezeichnung im Zonenplan grundeigentümergehörig unter Schutz gestellt.

Bau- und Nutzungsordnung 2018

Die Gemeinde Neunkirch erlässt, gestützt auf Art. 6 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997, die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung bezweckt insbesondere:

- eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung
- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die optimale Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner
- die Erhaltung und Wiederherstellung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Art. 2 Rechtsquellen

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

Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Die Bau- und Nutzungsordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neunkirch.
- 2 Die kommunalen Bestimmungen in den Anhängen sind verbindliche Bestandteile dieser Bau- und Nutzungsordnung.

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

- 1 Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach dem Baugesetz und der Verordnung zum Baugesetz.
- 2 Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für die Umgebungsgestaltung. Ein Bepflanzungs- und Möblierungsplan ist spätestens vor der Rohbaukontrolle einzureichen.
- 3 Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung des Firstes.
- 4 Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen und Fristen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.
- 5 Wünscht der Bauherr vor der definitiven Ausarbeitung des Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Überbaumöglichkeiten oder der Gestaltung abgeklärt zu haben, so kann er die zuständige Bewilligungsbehörde um einen Vorentscheid ersuchen.

Art. 5 Zuständige Behörde

- 1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme von Abs. 3 und der in Art. 57 des Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes.
- 2 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.
- 3 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss Baugesetz (Art. 70) bewilligt werden können.

Art. 6 Rechtsschutz

- 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

2 Baurechtliche Entscheide des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden.

3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

4 Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.

Art. 7 Baukontrollen

Dem Baureferat ist rechtzeitig zur Kontrolle schriftlich anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes und die Festlegung der Höhenkoten;
- b) Baugerüste und Bauinstallationen im Bereich des öffentlichen Grundes;
- b) die Wasser- und Kanalisationsleitungen und deren Anschlüsse an das öffentliche Netz;
- c) die Vollendung des Rohbaus bzw. Kamins;
- d) die Schlusskontrolle;
- e) die Schlusskontrolle der Umgebung.

Die entsprechenden Meldekarten liegen der Baubewilligung bei.

Art. 8 Gebührenpflicht

1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der Verordnung der Gemeinde Neunkirch über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren.

2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller für die Kosten aufzukommen.

Art. 9 Beiträge an Erschliessungswerke

Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Reglement über die Beitragspflicht der Grundeigentümer an öffentliche Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen geregelt.

II. Planungsinstrumente

Art. 10 Kommunale Planung

1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts erlässt die Gemeinde neben dieser Bau- und Nutzungsordnung den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.

2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne, Landumlegungspläne und Planungszonen und nimmt Grenzbereinigungen vor.

3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art. 11 ff.).

Art. 11 Zonenplan

1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest (Grundnutzungs- und Schutzzonen).

2 Den Grundnutzungszone werden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes zugeordnet.

3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu überlagernden Zonen und Schutzobjekten.

4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Grundwasserschutzzonen, rechts-gültige Quartierpläne, Wald, Hecken und Feldgehölze, Naturobjekte, Bachverläufe offen und eingedolt sowie Aussichtspunkte.

5 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzes (Art. 11).

6 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nach-barlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemein-derat nach schriftlicher Anzeige an die Betroffenen und direkt berührten Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren beschlos-sen werden.

Art. 12 Quartierpläne

1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestim-mungen des Baugesetzes.

2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quar-tierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. Kommt dabei keine Einigung zustande, ist nach Art. 24 BauG zu verfahren.

3 Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat besondere situations- und objektspezifische Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung;
- b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpas-sung in die Umgebung;
- c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Ener-gieverbrauch;
- d) Umgebungsgestaltung.

Art. 13 Erschliessung

Planung, Durchführung und Kostenverteiler der Erschliessung richten sich nach dem Baugesetz (Art. 28 f. BauG).

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 14 Definitionen und Messweisen

Die in dieser Bau- und Nutzungsordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

Art. 15 Stand der Technik

1 Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Bau-kunde zu erstellen.

2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien im Anhang zur Brand-schutzverordnung.

3 Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Schweizerischer Ver-band der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten techni-schen Normen und Richtlinien können in Ergänzung der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung im baurechtlichen Entscheid berück-sichtigt und angewendet werden.

Art. 16 Einpassungsgebot und Unterhalt

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusam-menhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamt-wirkung erreicht wird.

2 Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere mas-sgeblich:

- a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- b) Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
- c) Gestaltung von Fassadenöffnungen wie Türen und Fenster, Ab-stellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume und Vorgärten;
- d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.

3 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

4 Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

Art. 17 Nachweis der Nachverdichtung

1 Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

2 Der Nachweis ist innerhalb aller Bauzonen zu erbringen, ausser in der Kernzone, in der Vorstadtzone 2, in der Arbeitszone 2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in den Grünzonen.

Art. 18 Dachgestaltung

1 Der Gemeinderat kann im Interesse eines einheitlichen Quartierbildes Vorschriften über die Dachform und die Eindeckung erlassen und die Anpassung an bestehende Dachformen und Dacheindeckungen verlangen.

2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist auf $\frac{1}{3}$ der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie beschränkt. Für die Kernzone gilt Art. 29 Abs. 8.

3 Kamine, Entlüftungsrohre und andere Dachdurchbrüche sind sorgfältig in die Dachfläche einzuordnen.

4 Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Schrägdächer mit einer Neigung bis 8° werden den Flachdächern gleichgestellt.

Art. 19 Abgrabungen

1 Das Freilegen von Untergeschossen ist nur bis zu 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen mit einer Breite von zusammen maximal 8.0 m.

2 Abgrabungen gemäss Abs. 1 dürfen dabei nur so weit gehen, als sie höchstens die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen.

Art. 20 Aussenantennen

In Gebieten mit überlagernder Ensembleschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.

Art. 21 Umgebungsgestaltung

1 Die Garten- und Umgebungsgestaltung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

2 Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das massgebende Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Terrainabsätze und Stützmauern sind zu vermeiden und wenn unumgänglich, zu begrünen.

3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Einführungsgesetzes zum ZGB sowie des Strassengesetzes.

Art. 22 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

1 Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind nach Massgabe des Baugesetzes auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen.

2 Die Anlagen sind im Umgebungsplan einzutragen und sofern notwendig zu beschreiben und zu dokumentieren.

Art. 23 Parkplätze

1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Garagenvorplätze oder hintereinander liegende Parkplätze dürfen nicht als Pflichtparkplätze angerechnet werden.

2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:

- a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit.
- b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.
- c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die Richtlinien des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

3 Der Gemeinderat kann die Zahl der Pflichtparkplätze innerhalb der überlagernden Ensembleschutzzone um bis zu 75 % verringern und die Zahl zulässiger Parkplätze beschränken, falls die Ziele des Ortsbildschutzes die Errichtung der Parkplätze überwiegen.

4 Bei Mehrfamilienhäusern sind zu den Pflichtparkplätzen zusätzlich 15 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder, Motorfahrräder sowie für Kinderwagen und dergleichen sind je nach Zweckbestimmung ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen

Art. 24 Reklameanlagen

1 Alle Reklameanlagen haben sich in Form, Farbe und Ausmass der baulichen Umgebung unterzuordnen und den Zonenvorschriften zu entsprechen.

2 In den Wohnzonen und den Vorstadtzonen sowie der Landwirtschaftszone sind lediglich Reklameanlagen mit einer Gesamtfläche von 1.2 m² gestattet. In den Wohn- und Arbeitszonen solche bis zu 3.6 m². Die Art und Weise von Reklameanlagen in den Arbeitszonen wird fallweise festgelegt. In der Kernzone sollen sich Firmenschilder dem Charakter der Altstadt anpassen. Es ist eine lichte Höhe von 2.5 m über Gehwegen und 5 m über Fahrbahnen einzuhalten.

Art. 25 Lagerplätze

Gewerbliche Lagerplätze sind nur in den Wohn- und Arbeitszonen (WA) sowie in den Arbeitszonen (A) gestattet.

Art. 26 Altrechtliche Bauten

Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

1. Übersicht

Art. 27 Zoneneinteilung

Das Gebiet der Gemeinde Neunkirch wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

Grundnutzungszone(n) Baugebiet:

- Kernzone (K)
- Vorstadtzone 1 (V1)
- Vorstadtzone 2 (V2)
- Wohnzone 1 (W1)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- Dienstleistungszone (D)
- Arbeitszone 1 (A1)
- Arbeitszone 2 (A2)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
- Grünzone
 - a) Alleebereiche (GrA)
 - b) Gartenbereiche (GrG)
 - c) übrige Grünbereiche (Grü)
- Flugplatzzone (Flug)
- Familiengartenzone (FG)
- Strassenzone (Str)
- Bahnzone (Bahn)
- Gewässerzone (GZ)

Grundnutzungszone(n) Nichtbaugebiet:

- Zone Erlen (ZE)
- Landwirtschaftszone (LW)
- Naturschutzzone, kommunal und übergeordnet (Nk/Nü)
- Flugplatzareal (FlugA)
- Strassenareal (StrA)
- Bahnareal (BahnA)
- Materialabbauzone (MA)
- Gewässer (G)
- Wald (W)

Überlagernde Zone(n):

- Ensembleschutzzone (ES)
- Überlagernde Reservezone (URes)
- Überlagernde Landschaftsschutzzone (LS)
- Überlagernde Naturschutzzone, kommunal übergeordnet (UNk/UNü)
- Archäologische Schutzzone (AS)
- Naturgefahrenzone (NGZ)
- Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe (Läh)

Linienbezogene Festlegungen:

- Gewässerabstandslinie

Objektbezogene Festlegungen:

- Denkmalschutzobjekt übergeordnet (DOü)
- Denkmalschutzobjekt kommunal (DOK)

Orientierungsinhalte:

- Grundwasserschutzzone(n) (GWS)
- Quartierplan rechtsgültig (Qur)

Hinweise und Informationen

- Bachverlauf offen / eingedolt
- Hecke, Einzelbaum, Baumgruppe
- Trockenstandort
- Naturobjekt
- Aussichtspunkt
- Baugebietsgrenze
- Gemeindegrenze
- Landesgrenze

2. Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 28 Zonen der historischen Ortsteile

- 1 Die Kernzone und die Vorstadtzonen umfassen die historischen Ortsteile der Gemeinde.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, Büros, Praxen, Ladengeschäfte, öffentliche Bauten und Anlagen. Gewerbe ist zugelassen, sofern es sich ohne Beeinträchtigung in die Wohn- und Bauverhältnisse eingliedert.
- 3 Dem baulichen Charakter dieser Zonen ist besonders gut Rechnung zu tragen. Bei baulichen Veränderungen muss die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege eingeholt werden.
- 4 Für die Beurteilung von Bauvorhaben sind in den Plänen in der Regel auch die benachbarten Bauten darzustellen.

Art. 29 Kernzone

- 1 Zweck, Nutzung, Gestaltungsgrundsatz und fachliche Begutachtung richten sich nach Art. 28. Der Kernzone wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.
- 2 Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen.
- 3 Bauwerke und deren Umgebung sind sorgfältig zu gestalten, um eine einwandfreie Wirkung zu erzielen.
- 4 Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften dürfen die Dachgeschosse vollständig ausgebaut werden. Auf die historische Dachkonstruktion und die Einordnung ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Der vorhandene historische Ziegelbestand mit Biberschwanzziegeln ist zu erhalten. Wo nicht vorhanden, sind Eindeckungen mit neuen Biberschwanzziegeln vorzunehmen.
- 5 Bei zwei Dachraumbenen dürfen in der oberen gegenüber der unteren nur kleinere Formen der Dachaufbauten und Dachfenster verwendet werden.

6 Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig. Sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat Dacheinschnitte bewilligen, wenn Sie auf ihrer ganzen Breite und Tiefe mit einer Dachaufbaute überdeckt werden. Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten.

7 Dachflächenfenster bis zu einer max. Lichtfläche von 0.5 m² und schmale, der Belichtung dienende Lichtbänder sind zulässig, sofern eine gute Einpassung gewährleistet ist. Aussenliegender Sonnenschutz ist nicht zulässig.

8 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben von der Seitenfassade und vom First einen Abstand von mindestens 1.0 m aufzuweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster ist auf 1/3 Länge der darunter liegenden projizierten Fassadenlinie beschränkt (siehe Abbildungen im Anhang 1).

9 Aus-, Um- und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie den fachspezifischen Anforderungen der Architektur und Denkmalpflege sowohl hinsichtlich der Gestaltung, als auch der Strukturellen Einordnung in das historische Baugefüge genügen. Speziell zu beachten sind folgende Punkte:

- a) Die historisch gegebene Ortsbegrenzung und die überlieferte Parzellenstruktur dürfen durch bauliche Eingriffe nicht beeinträchtigt werden;
- b) Bestehende Brandmauern und Scheidewände dürfen nicht beseitigt werden. Einzelne Türdurchbrüche im Brandmauer- und Scheidewandsystem zur Verbindung von Liegenschaften können bewilligt werden, wenn dies zur Verbesserung der Nutzungsverhältnisse beiträgt;
- c) Zur Wahrung des historischen Ortsgefüges dürfen die Abmessungen der einzelnen Bauten und deren First- und Traufausrichtungen in der Regel nicht verändert werden;
- d) Die Ausprägung der ursprünglichen Nutzung der einzelnen Bauten und Gebäudeteile muss erkennbar bleiben. Alle baulichen Massnahmen haben auf die vorhandenen orts- und gebäudetypischen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Dies gilt namentlich bezüglich:

- der Tragstruktur und der Anzahl Geschosse
 - der Dachkonstruktion
 - dem Prinzip der Erschliessung und der Grundrisseinteilung
 - der Gliederung der Fassaden
 - der Ausgestaltung der Fenster, Fensterteilung und Türöffnungen
 - der Oberflächenmaterialien und der Farbgebung
 - dem harmonischen Gesamtbild der Dachlandschaft
 - der Ausgestaltung der Dunglegen
- e) Die Fenster sind in Holz auszuführen. Wo es für das Ortsbild wichtig ist, kann die Unterteilung der Fenster mit Sprossen (innen und aussen) verlangt werden.
- f) Die Bepflanzung und die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume dürfen den herkömmlichen Charakter des Ortes nicht beeinträchtigen.

10 Im Interesse der Altstadt-Sanierung und Altstadt-Erhaltung können im Rahmen des Reglements über Beiträge aus dem Liegenschaftensfonds Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.

Art. 30 Vorstadtzonen

- 1 Zweck, Nutzung, Gestaltungsgrundsatz und fachliche Begutachtung richten sich nach Art. 28. Den Vorstadtzonen wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugeordnet.
- 2 Für den historischen Baubestand gelten die Vorschriften der Kernzone.
- 3 Neu- und Ersatzbauten sowie deren Umgebung sind betreffend Proportionen, Material und Farbgebung in die bestehenden Strukturen harmonisch einzufügen und mit Sorgfalt zu gestalten.
- 4 Für Neubauten gelten in der Vorstadtzone 1 die Baumasse der WA2. In der Vorstadtzone 2 ist eine maximale Gebäudelänge von 55 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 12 m erlaubt.

Art. 31 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen W1 und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. Die Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse ermöglichen. Gewerbliche Bauten können zugelassen werden, wenn durch sie das ruhige Wohnen und die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst werden.

2 Der Gemeinderat kann zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes einen Quartierplan verlangen.

3 Für Einzelbauten in den Wohnzonen W2 und W1 gelten folgende Masse:

	W2	W1
a) Grosser Grenzabstand mindestens	8.0 m	6.0 m
b) Kleiner Grenzabstand mindestens	5.0 m	4.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0,4	0,3
d) Gebäudelänge maximal	25.0 m	20.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	20.0 m	-
f) Gesamthöhe maximal	11.0 m	8.0 m
g) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	8.0 m	5.0 m
h) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II

4 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse:

	W2	W1	
a) Grenzabstand mindestens	2.5 m	2.5	*)
b) Ausnützungsziffer maximal	0.5	0.4	
c) Gebäudelänge maximal	35.0 m	25.0 m	
d) Mehrlängenzuschlag ab	25.0 m	–	
e) Gesamthöhe maximal	11.0 m	8.0 m	
f) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	8.0 m	5.0 m	
g) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	II	II	

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG)

Art. 32 Wohn- und Arbeitszonen

1 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für reine Wohnbauten, reine Gewerbebauten und Bauten mit gemischter Nutzung bestimmt.

2 Mässig störendes Gewerbe ist gestattet, wenn sich die Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher, ortsüblicher Handwerks- und Gewerbebetriebe halten und deren Tätigkeit sich auf die ortsüblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt.

3 Für Einzelbauten gelten folgende Masse:

	WA3	WA2
a) Grosser Grenzabstand mindestens	10.0 m	8.0 m
b) Kleiner Grenzabstand mindestens	6.0 m	5.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0.6	0.5
d) Gebäudelänge maximal	40.0 m	30.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	25.0 m	25.0 m
f) Gesamthöhe maximal	15.0 m	12.0 m
g) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	12.0 m	9.0 m
h) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III

4 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse:

	WA3	WA2	
a) Grenzabstand mindestens	2.5 m	2.5 m	*)
b) Ausnützungsziffer maximal	0.7	0.6	
c) Gebäudelänge maximal	50.0 m	40.0 m	
d) Mehrlängenzuschlag ab	30.0 m	30.0 m	
e) Gesamthöhe maximal	15.0 m	12.0 m	
f) traufseitige Fassadenhöhe; bei Flachdachbauten ohne Attikas Fassadenhöhe, mit Attikas seitliche Fassadenhöhe maximal	12.0 m	9.0 m	
g) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	III	

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG)

Art. 33 Dienstleistungszone

1 Die Dienstleistungszone ist für gemischte Nutzungen bestimmt. Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe und Wohnen. Nicht zulässig sind Grossläden und Verkaufsflächen von über 200 m².

2 Die Grenzabstände und Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen werden mittels Baulinien geregelt.

3 Es gelten folgende Masse:

a) Gesamthöhe maximal	14.0 m
b) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

Art. 34 Arbeitszone 1

1 Die Arbeitszone 1 ist für gewerbliche, kleinindustrielle und landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bestimmt. Deren Betrieb darf keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursachen.

2 Ausser für Betriebsinhaber dürfen in der Arbeitszone 1 Wohnungen nur für Betriebsangehörige erstellt werden, deren Anwesenheit auch ausserhalb der Arbeitszeit erforderlich ist.

3 Gegenüber Grundstücken angrenzender Wohnzonen sind die für diese Zonen festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

4 Für Einzelbauten gelten folgende Masse:

a) Grosser Grenzabstand mindestens	8.0 m
b) Kleiner Grenzabstand mindestens	5.0 m
c) Ausnützungsziffer maximal	0.7
d) Gebäudelänge maximal	50.0 m
e) Mehrlängenzuschlag ab	30.0 m
f) Gesamthöhe maximal	12.0 m
g) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III

5 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse:

a) Grenzabstand mindestens	2.5 m	*)
b) Ausnützungsziffer maximal	0.8	
c) Gebäudelänge maximal	75.0 m	
d) Mehrlängenzuschlag ab	35.0 m	
e) Gesamthöhe maximal	15.0 m	
f) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG)

Art. 35 Arbeitszone 2

1 Die Arbeitszone 2 ist für Bauten und Anlagen der Industrie und stark störende Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an einen Standort in der Arbeitszone 2 gebundenes Personal gestattet.

2 Für Einzelbauten gelten die folgenden Masse:

a) Gesamthöhe maximal	20.0 m
b) Grenzabstand mindestens	6.0 m
c) Gebäudelänge maximal	120.0 m
d) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	IV

3 Für Quartierpläne gelten unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 folgende Masse:

a) Gesamthöhe maximal	24.0 m	
b) Grenzabstand mindestens	2.5 m	*)
c) Gebäudelänge maximal	150.0 m	
d) Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	IV	

*) Einzuhalten ist der kantonale Mindestabstand (äusserster Bauteil; Art. 32 Abs. 2 BauG)

Art. 36 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Der Zonenzweck richtet sich nach dem Baugesetz. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV zugewiesen.

2 Gegenüber privaten Grundstücken der angrenzenden Zone gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Innerhalb der Zone sind die Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Im Grenzbereich zu den Nachbarzonen sind deren Gestaltungsvorschriften massgebend.

Art. 37 Grünzone

Die Grünzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des Grüngürtels um die Altstadt sowie der weiteren ortsbildprägenden Grünflächen im Baugebiet. Die Grünzone ist unterteilt in:

- Alleebereiche
- Gartenbereiche
- übrige Grünbereiche.

Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) Die Alleebereiche sind von Bauten und Abstellplätzen freizuhalten. Sie sind gemäss einem zu erstellenden Konzept zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- b) Die Gartenbereiche sind als solche zu nutzen. Pro Grundstück ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche, 3 m² Vordach und einer Gesamthöhe von max. 2.5 m gestattet. Der Grenzabstand beträgt 1.5 m, das Gerätehaus darf nicht unterkellert werden und ist ins Erscheinungsbild der Umgebung einzupassen. Die Nutzungsvorschriften sind im Reglement für die Stadtrandgärten der Gemeinde Neunkirch vom 6. Juni 2014 festgelegt.
- c) Die übrigen Grünbereiche sind von Bauten freizuhalten. Der Gemeinderat kann auf diesen Flächen Spielplätze, Kleintierställe und dergleichen bewilligen.

Art. 38 Flugplatzzone

1 In der Flugplatzzone dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die dem Flugbetrieb und den damit verbundenen Aktivitäten dienen, gewerbsmässiger Bau und Unterhalt von Flugzeugen inbegriffen. Wohnungen dürfen nur für Personal erstellt werden, dessen Anwesenheit ausserhalb der normalen Arbeitszeit erforderlich ist. Der Flugplatzzone wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV zugewiesen.

2 Jede Baubewilligung für gewerblich zu nutzende Bauten in dieser Zone ist mit der Auflage zu verbinden, dass diese Bauten innert angemessener Frist auf Kosten des Eigentümers zu entfernen sind, falls sie nicht mehr zonenkonform oder standortgerecht genutzt werden. Die Erschliessung nach den Vorschriften von Bund, Kanton und Gemeinde geht vollständig zu Lasten des Eigentümers. Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist das Bundesamt für Zivilluftfahrt zur Stellungnahme einzuladen.

Art. 39 Familiengartenzone

1 Die Familiengartenzone ist für den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau sowie die Kleintierhaltung bestimmt.

2 Pro Pachteinheit ist ein Gerätehaus mit höchstens 6 m² Grundfläche und 3 m² Vordach gestattet. Das Gerätehaus ist ins Erscheinungsbild der Familiengartenzone einzupassen.

3 Die Nutzungsvorschriften sind im Reglement für die Stadtrandgärten der Gemeinde Neunkirch vom 6. Juni 2014 festgelegt.

Art. 40 Strassenzone

1 Die Strassenzone umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten innerhalb des Baugebietes.

2 Sie dient der Verkehrserschliessung des Baugebietes.

Art. 41 Bahnzone

Die Bahnzone umfasst das Bahnbetriebsareal innerhalb des Baugebietes.

Art. 42 Gewässerzone ¹⁾

Es gelten die Bestimmungen von Art. 50.

3. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 43 Zone Erlen

1 Die Zone «Erlen» ist für die landwirtschaftliche Nutzung und den freizeitlichen Gemüse- und Gartenbau sowie die Kleintierhaltung bestimmt.

2 Gestattet sind nicht unterkellerte Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m², einem Vordach von 6 m² und maximaler Gesamthöhe von 3 m. Der Grenzabstand beträgt 1.5 m. Für die Erstellung eines Gartenhäuschens muss die Grundstücksfläche mind. 300 m² betragen.

3 Detailvorschriften werden durch den Gemeinderat erlassen.

¹⁾ Siehe zusammen mit Art. 50 und 59 Auflage «Ausscheidung Gewässerräume» mit separatem Planungsbericht

Art. 44 Landwirtschaftszone

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

2 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Für Wohnbauten gelten sinngemäss die Vorschriften der Wohnzone W2.

3 Für Ökonomiegebäude gelten gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone die für die entsprechenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände.

4 Silobauten sind möglichst unauffällig zu platzieren und in einem, der Umgebung angepassten Farbton zu halten.

Art. 45 Naturschutzzone kommunal und übergeordnet

1 Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.

2 Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Inventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 46 Flugplatzareal

1 Das Flugplatzareal Schmerlat dient vorwiegend dem Flugsport. Der Halter des Flugplatzareals muss über eine der Luftfahrtverordnung entsprechende Bewilligung verfügen und es müssen die für den Betrieb erforderlichen Vereinbarungen zwischen dem Halter und den Grundeigentümern bestehen.

2 Für das Gebiet des Flugplatzareals gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Jede Art von Überbauungen oder den Flugbetrieb störende Bepflanzungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die dem Flugbetrieb unmittelbar dienen. Für den Bau und Betrieb der Anlagen auf dem Flugplatzareal ist, soweit erforderlich, die Bundesgesetzgebung über die Luftfahrt anwendbar.

3 Für die Errichtung neuer Bauten oder Hindernisse in den an das Flugfeld angrenzenden Gebieten ist der Hindernisbegrenzungsplan Nr. 241.13 vom 30.11.1987 des Bundesamtes für Zivilluftfahrt massgebend.

Art. 47 Strassenareal

Das Strassenareal umfasst Strassen, Wege und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten ausserhalb des Baugebiets.

Art. 48 Bahnareal

Das Bahnareal umfasst das Bahnbetriebsareal ausserhalb des Baugebiets.

Art. 49 Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone ist für den Materialabbau, die Aufbereitung des Materials für den Transport und die dadurch bedingten Einrichtungen und Anlagen bestimmt. Es sind nur Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Materialabbau zugelassen.

2 Mit Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen auf Kosten der Bauherrschaft zurückzubauen. Die Auffüllung und Wiederherstellung hat nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

Art. 50 Gewässer²⁾

1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten

²⁾ Siehe zusammen mit Art. 42 und 59 Auflage «Ausscheidung Gewässerräume» mit separatem Planungsbericht

die kantonalen Vorschriften.

2 Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

3 Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

4 Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.

5 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

6 Revitalisierungen sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehen.

Art. 51 Wald

Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

4. Überlagernde Zonen

Art. 52 Ensembleschutzzone

Die Kernzone und die Vorstadtzonen gelten als Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH.

Art. 53 Überlagernde Reservezone

Die überlagernde Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

Art. 54 Überlagernde Landschaftsschutzzone

1 Die überlagernde Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft als Ganzes oder einzelner Landschaftsteile mit ihren entsprechenden charakteristischen Merkmalen sowie dem Bestand an Hochstammobstbäumen.

2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen und andere bauliche Vorkehren sind nur gestattet, wenn sie

- a) dem Zweck der Landschaftsschutzzone nicht entgegenstehen;
- b) auf diesen Standort angewiesen sind;
- c) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3 Neue Strassen und Wege sind zulässig, wenn sie

- a) für die Nutzung des betreffenden Gebietes unerlässlich sind;
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.

4 Neue landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser und Aufforstungen sind nicht gestattet.

Art. 55 Überlagernde Naturschutzzone (übergeordnet, kommunal)³

- 1 Die überlagernde Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und der Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.
- 2 In den überlagernden Naturschutzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.
- 3 Die Grundnutzung ist unter Einhaltung der Schutzziele gewährleistet.
- 4 Die auf die jeweilige überlagernde Schutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Inventar nach kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 56 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 In den Zonen archäologischer Funde besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse im Sinne des NHG-SH. Für sämtliche baulichen Massnahmen und Geländeänderungen ist darum beim Gemeinderat zu erfragen, ob diese der Baubewilligungspflicht unterstehen. Wird diese festgestellt, meldet dies der Gemeinderat frühzeitig der Kantonsarchäologie. Im Zweifelsfall holt er eine Stellungnahme der Kantonsarchäologie ein.
- 3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).

Art. 57 Naturgefahrenzone

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

2 Die Gefahrenzone «erhebliche Gefährdung» G1 (rot) 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 und Zweckänderungen sind nur möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.

3 Die Gefahrenzone «mittlere Gefährdung» G2 (blau) 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. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

4 Die Gefahrenzonen «geringe Gefährdung» G3 (gelb) und «Restgefährdung» G4 (weiss-gelb) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

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

Art. 58 Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe

In den im Zonenplan gekennzeichneten, mit Lärm vorbelasteten Gebieten innerhalb der Wohnzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

5. Linienbezogene Festlegungen**Art. 59 Gewässerabstandlinien⁴⁾**

- 1 Die Gewässerabstandslinien definieren die Grenzen des Gewässer-raumes.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässer-raumes richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung.

³ Hinweis und Information (kein grundeigentümergebundener Inhalt)

⁴⁾ Siehe zusammen mit Art. 42 und 50 Auflage «Ausscheidung Gewässerräume» mit separatem Planungsbericht

6. Objektbezogene Festlegungen

Art. 60 Denkmalschutzobjekt übergeordnet und kommunal

1 Bestehende schützenswerte Bauten sind klassifiziert. Gebäude mit der Einstufung A (kantonal) und B (kommunal) sind im Zonenplan 1:2000 gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang 2 festgehalten. Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates und des Regierungsrates.

2 Sehr wertvolle Bauten (Einstufung A, von nationaler oder regionaler Bedeutung) und wertvolle Bauten (Einstufung B, von kommunaler Bedeutung) dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden.

3 Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.

4 Bei Baugesuchen holt die Gemeinde eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

7. Orientierungsinhalte

Art. 61 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglements. Die Darstellung der Grundwasserschutzzonen im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

8. Hinweise und Informationen

Art. 62 Hecken, Feldgehölz

Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von § 19 der kantonalen Naturschutzverordnung geschützt. Die Darstellung der Hecken und Feldgehölze im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 63 Vollzug

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bau- und Nutzungsordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Art. 64 Sanktionen

Die Übertretung der Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.

Art. 65 Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung vom 24. November 2000, vom Regierungsrat genehmigt am 2. Mai 2001, werden aufgehoben.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am DD.MM.YYYY.

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

sig. Ruedi Vögele

Die Gemeindegemeinschaft

sig. Sonja Schönberger

Vom Regierungsrat genehmigt am DD.MM.YYYY mit Entscheid Nr. ZZZ

Anhang 1: Baubegriffe und Messweisen

Die Baubegriffe und Messweisen in diesem Anhang sind teilweise dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz [SHR 700.100]) vom 1. Dezember 1997 entnommen, soweit sie auf kommunaler Ebene Anwendung finden (Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Baubegriffe [kantonal]). Diesbezüglich gilt das übergeordnete Recht.

Zusätzlich enthält der Anhang aber auch kommunale Festlegungen. Zu deren Änderung bedarf es einer Änderung der BNO.

Die Baubegriffe und Messweisen sind hinsichtlich dieser Unterscheidung wie folgt gekennzeichnet:

[kantonal] = *Durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (kursiv)*

[kommunal] = Kommunale, durch die Gemeinde zu bestimmende Festlegungen

Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht. Die Definitionen (eingerahmt) und Skizzen sind rechtsverbindlich.

0. Typologien von Wohnhäusern [kommunal]

0.1 Einfamilienhaus [kommunal]

Ein Einfamilienhaus beinhaltet lediglich eine Wohneinheit.

0.2 Doppel Einfamilienhaus [kommunal]

Ein Doppel Einfamilienhaus beinhaltet zwei Wohneinheiten, welche je über einen eigenen Zugang von aussen verfügen und die durch eine senkrechte, vom Erdgeschoss bis zum Dach reichende, tragende Mauer vollständig voneinander getrennt sind.

0.3 Zweifamilienhaus [kommunal]

Ein Zweifamilienhaus beinhaltet zwei Wohneinheiten, erfüllt aber nicht alle Kriterien eines Doppel Einfamilienhauses.

0.4 Mehrfamilienhaus [kommunal]

Ein Mehrfamilienhaus beinhaltet mehr als zwei Wohneinheiten.

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [kantonal]

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

1.2 Hangneigung [kommunal]

Zur Ermittlung der Hangneigung ist die kürzeste Strecke zwischen dem höchsten und tiefsten Punkt der Parzelle auf die Ebene massgeblich.

2. Gebäude

2.1 Gebäude [kantonal]

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.1a Hauptbauten [kommunal]

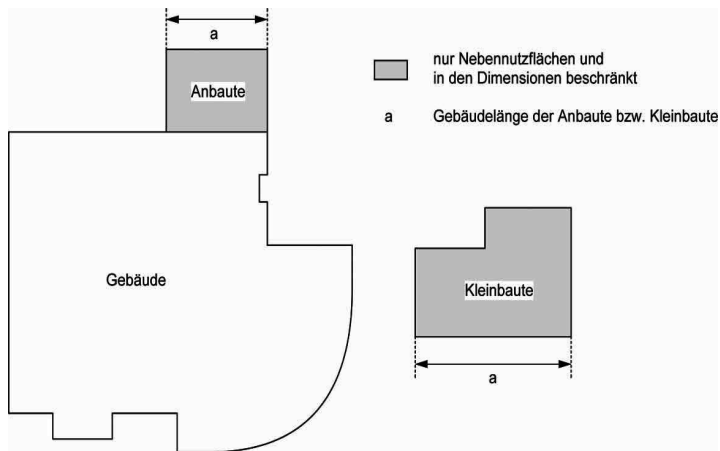
Als Hauptbauten gelten alle Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten, Anbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.

2.2 Kleinbauten [kantonal]

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m.

2.3 Anbauten [kantonal]

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



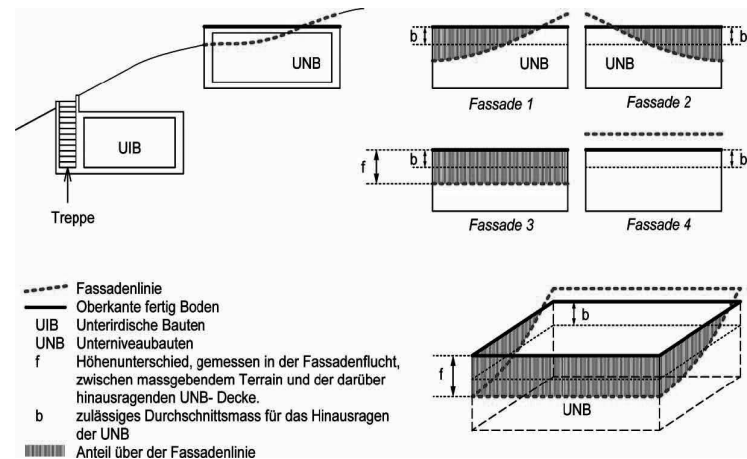
Skizze zu 2.1 Gebäude, 2.2 Kleinbauten und 2.3 Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten [kantonal]

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten [kantonal]

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Skizze zu 2.4 unterirdische Baute und 2.5 Unterniveaubaute

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [kantonal]

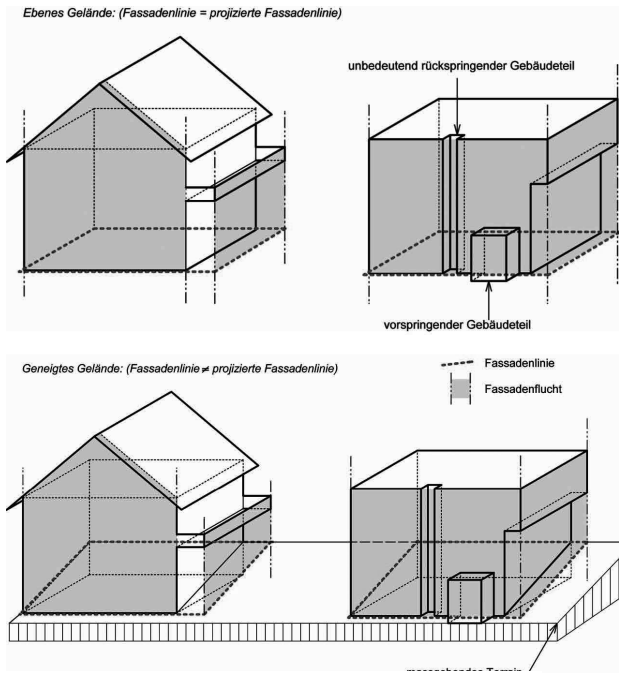
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie [kantonal]

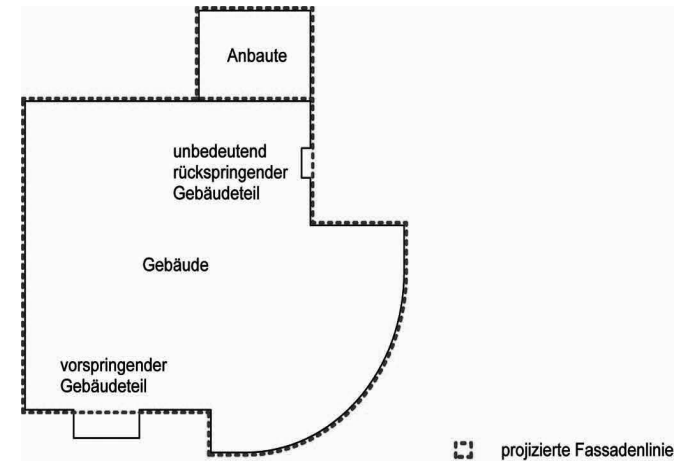
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie [kantonal]

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Skizze zu 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



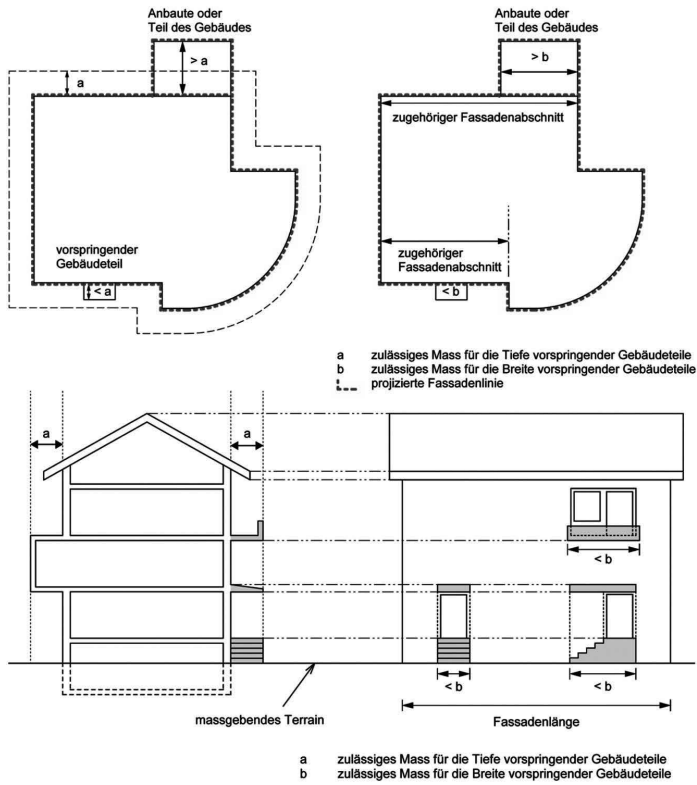
Skizze zu 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [kantonal]

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – 40 % (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [kantonal]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Skizze zu 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

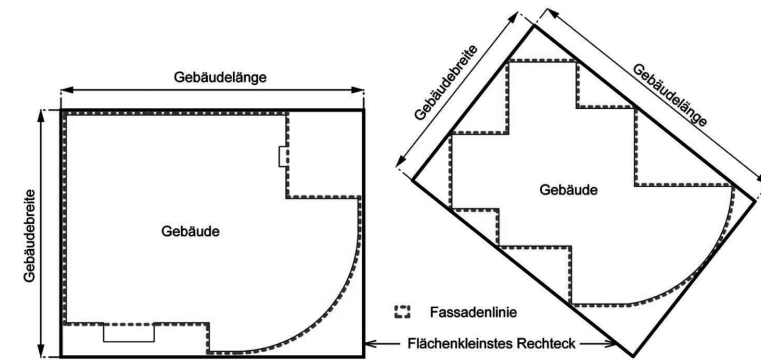
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge [kantonale und kommunale]

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten sind an die Gebäudelänge anrechenbar. Dazu ist die Längsseite des flächenkleinsten Rechtecks massgebend, welches die projizierte Fassadenlinie des Gebäudes und der Anbaute zusammen umfasst.

4.2 Gebäudebreite [kantonale]

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

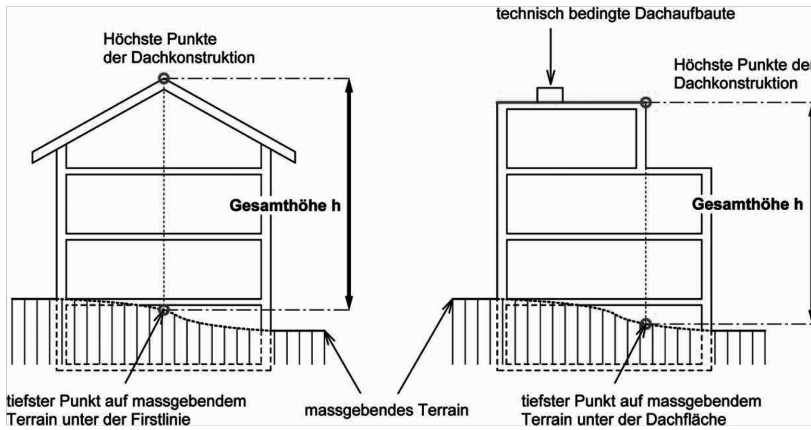


Skizze zu 4.1 Gebäudelänge und 4.2 Gebäudebreite

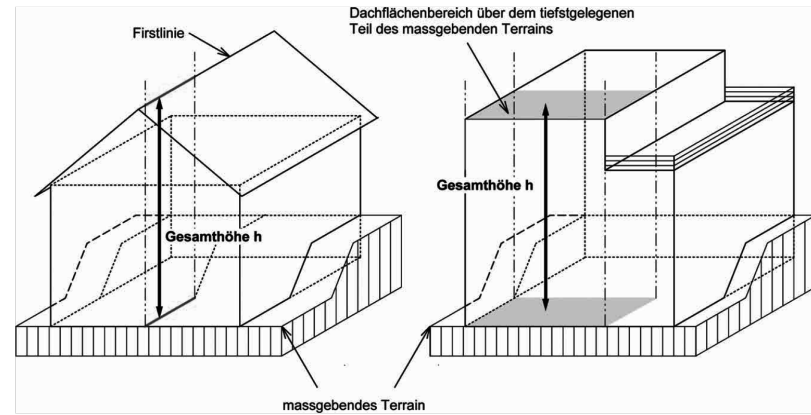
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [kantonal]

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



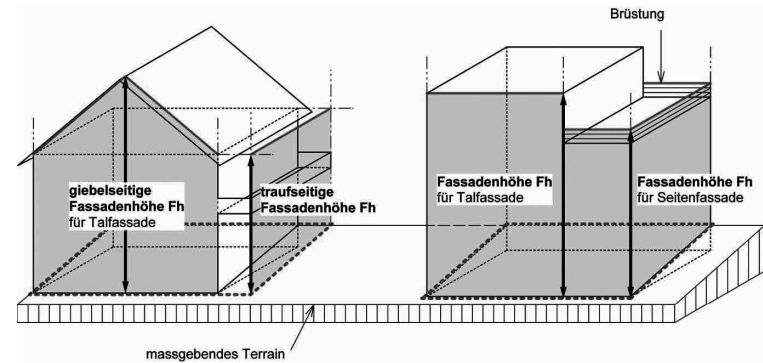
Skizze 1 zu 5.1 Gesamthöhe



Skizze 2 zu 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [kantonal]

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Skizze zu 5.2 Fassadenhöhe

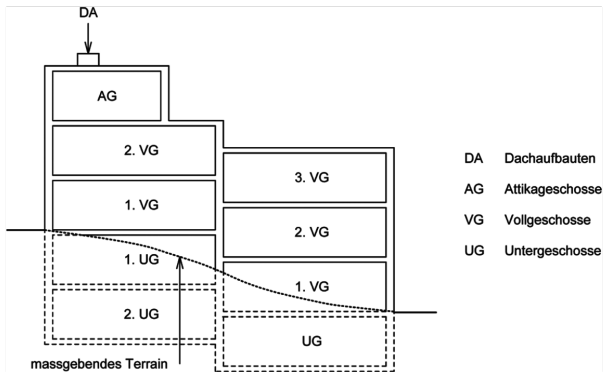
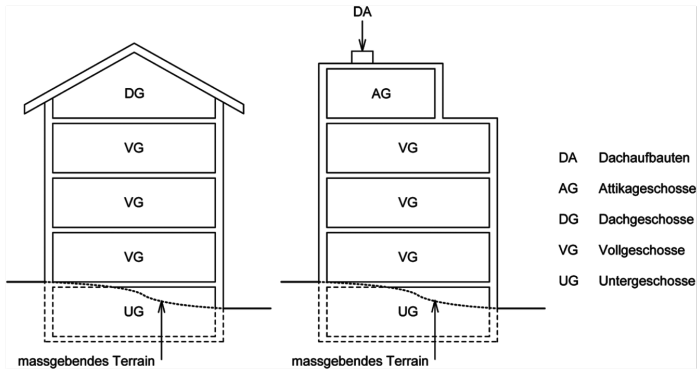
5.3 Kniestockhöhe [IVHB]

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse [kantonal]

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

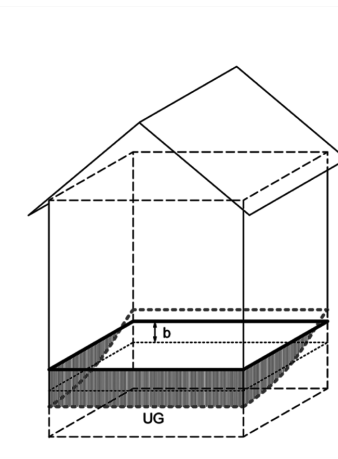
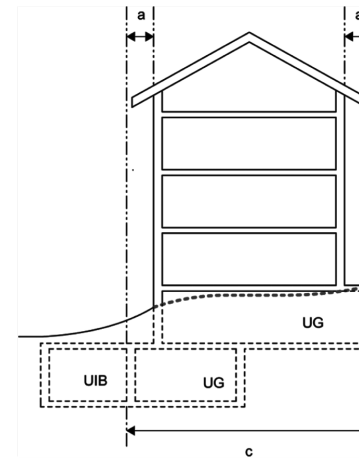
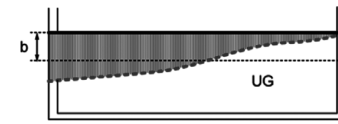


Skizze zu 6.1 Geschosse und Geschosshöhe

6.2 Untergeschosse [kantonal]

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.

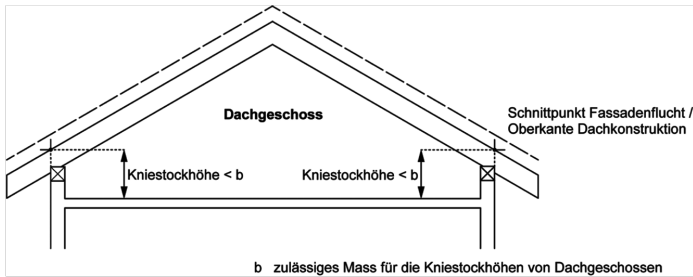
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschosse
- UIB Unterirdische Baute



Skizze zu 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse [kantonal und kommunal]

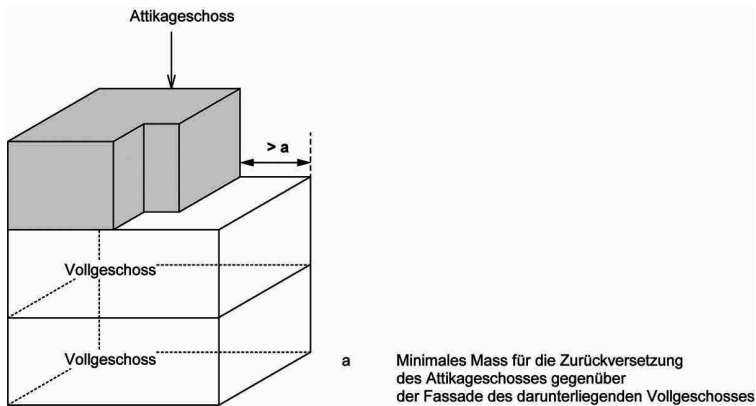
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.



Skizze zu 6.3 Dachgeschosse

6.4 Attikageschoss [kantonal und kommunal]

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei geneigtem Gelände talseitig, im ebenen Gelände auf einer Längsseite des Gebäudes um mindestens der ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.



Skizze zu 6.4 Attikageschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [kantonal und kommunal]

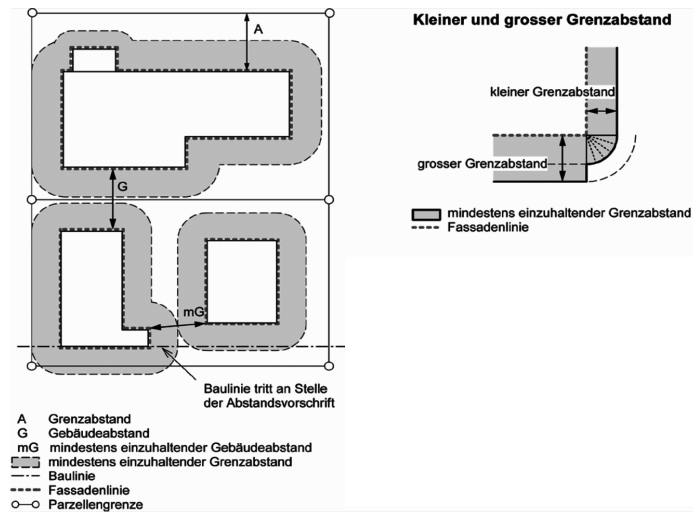
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bau- und Nutzungsordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.

Bei Altbauten sind durch Energiesparmassnahmen bedingte Abweichungen von Grenzabstand, Baulinie, Ausnützungsziffer und Gebäudeabmessungen zulässig.

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

Der für die einzelnen Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten projizierten Fassadenlinie einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt in diesen Fällen auf den übrigen Gebäudeseiten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden anzuordnen. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.



Skizze zu 7.1 Grenzabstand sowie 7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand

7.1b Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Misst die Gebäudelänge mehr als der in der für den Mehrlängenzuschlag in den zonenspezifischen Vorschriften angegebene Wert, ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5 m zu vergrössern.

7.1c Grenzabstand von An- und Kleinbauten [kommunal]

Für An- und Kleinbauten beträgt der Grenzabstand 2.50 m; massgebend ist der äusserste Bauteil.

7.1d Grenzabstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen [kommunal]

Falls von Bauten, Bauteilen und Anlagen, welche das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen, keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen ausgehen, dürfen

- diese Bauten oder Bauteile bis 50 cm an die Grenze und
- Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge bis an die Grenze gestellt werden.

Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.

Für Erdsonden beträgt der minimale Grenzabstand 1.0 m.

7.1e Näherbaurecht und Grenzbaurecht [kommunal]

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer resp. Grundeigentümerinnen und mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde als ein- oder gegenseitiges Näherbaurecht herabgesetzt werden. Dabei müssen die Brandschutzvorschriften eingehalten und, wo notwendig, die Zufahrt und der Zugang für die Feuerwehr und die Ambulanz gewährleistet werden. Für eine solche Vereinbarung kann der Gemeinderat eine Eintragung im Grundbuch verlangen.

Bezüglich Grenzbaurecht gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

7.2 Gebäudeabstand [kantonal und kommunal]

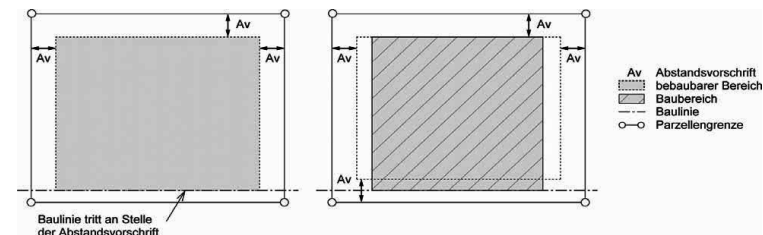
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinie zweier Gebäude.

7.3 Baulinien [kantonal]

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4 Baubereich [kantonal]

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Skizze zur 7.3 Baulinie und 7.4 Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [kantonal]

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.1a Ausnutzungsziffer, Ausnutzungstransfer [kommunal] (Skizzen siehe nächste Seite)

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Ein teilweise überbautes Grundstück darf nur so weit baulich ausgenutzt werden, als die vorgeschriebene Ausnutzungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten wird.

Mit Ausnahme von Dachgeschossen sind bei Geschossen oder Geschossteilen mit einer Höhe ab 4.5 m bei der Berechnung der AZ die Bruttogeschossflächen des Luftraumes anzurechnen, wie wenn Geschosse von bis zu 4.5 m Höhe gebaut worden wären.

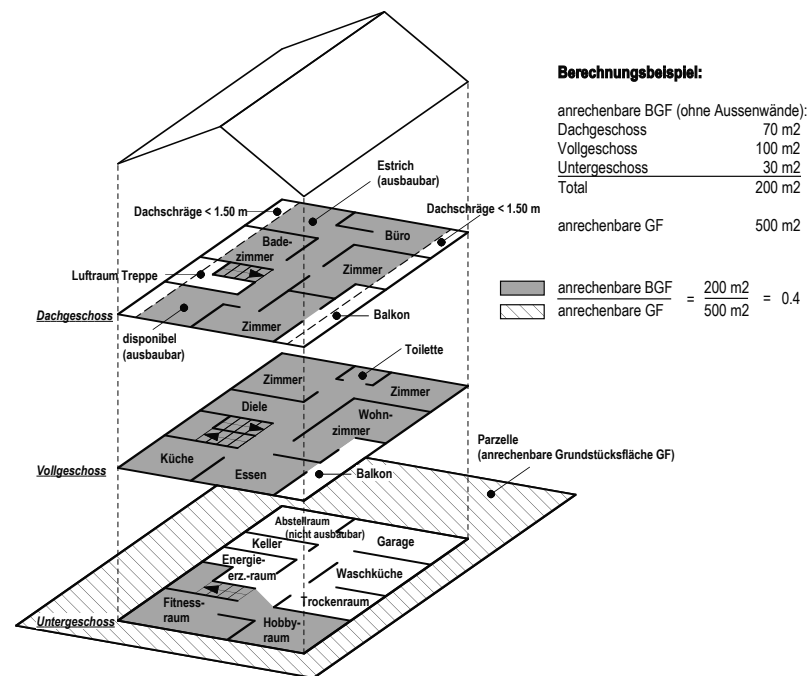
Ein Ausnutzungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann ein Ausnutzungstransfer auch im gesamten betroffenen Gebiet bewilligt werden, falls dadurch die Quartierstrukturen verbessert werden können. Die entsprechenden Ausnutzungsbeschränkungen resp. -erhöhungen sind im Grundbuch einzutragen.

8.1b Anrechenbare Bruttogeschossfläche [kommunal] (Skizze siehe nächste Seiten)

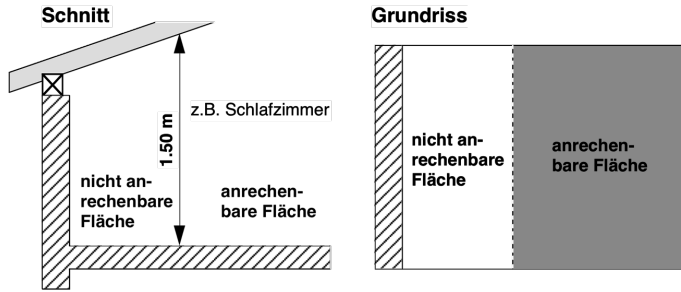
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten, dem Gewerbe und der Freizeit dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände ohne die Wandquerschnitte der Aussenwände.

Nicht angerechnet werden:

- a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
- b) Flächen unter Dachschrägen mit weniger als 1.5 m lichte Höhe,
- c) unbelichtete Abstellräume bis zu einer Fläche von 8 m² innerhalb der Wohnungen,
- d) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
- e) Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
- f) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
- g) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.,
- h) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- i) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubgänge oder gewerbliche Lagerräume dienen,
- k) Wintergärten, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.



Skizze zu 8.1.a Ausnutzungsziffer und 8.1.b Anrechenbare Bruttogeschossfläche



Nicht angerechnet werden Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m.

Skizze zu 8.1c, lit. b) Nicht anrechenbare Dachschrägen bis zu einer lichten Höhe von 1.5 m

9. Immissionsmasse [kommunal]

Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus der Wohnnutzung entstehen.

Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

10. Definitionen aus der SIA-Norm 416, die in diesem Anhang Verwendung finden

Geschossfläche GF Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in ä

- Nettogeschossfläche NGF
- und Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF

Hauptnutzfläche HNF Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrträume.

Verkehrsfläche Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.

Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.

Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Anhang 2:

Inventarliste der schützenswerten Bauten

Klassifizierung: A = sehr wertvoll / von kantonaler Bedeutung
B = wertvoll / von kommunaler Bedeutung

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
	2408, 2409	Brunnen	A
	2409	Brunnen	B
	2414	Brunnen	A
	1964	Brunnen	B
	2419	Brunnen	B
	2403	Brunnen	B
	2887	Brunnen	B
	3444	Brunnen	B
	2419	Brunnen	B
	2148	Kleinbau	B
1	2895	öffentlicher Bau	A
3	2115	Wohnhaus	B
4	2116	Wohnhaus	B
5	2117	Wohnhaus	B
6	2118	Wohnhaus	B
7	2119	Wohnhaus	B
8	2120	Wohnhaus	A
9	2122	Wohnhaus	B
10	2123	Wohnhaus	B
12	2125	Vielzweckbau	B
13	2126	Wohnhaus	B

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
14	2095	Doppelwohnhaus	B
15, 16	2096, 2162	bäuerliches Wohnhaus	B
16	2162	Garage/Remise	B
17	2094	Wohnhaus	B
19	2092	Wohnhaus	B
20	2091	Wohnhaus	B
22	3199	Wohnhaus	B
22A	2089	Wohnhaus	B
24	2074	Atelier	B
26	2076	Wohnhaus	B
27	2078	Wohnhaus	A
28	2077	Stallscheune	A
29	2072	Wohnhaus	A
30	2068	Wohnhaus	A
31	2070	Wohnhaus	A
32	2069	Wohnhaus	A
33,33A	2066	Wohnhaus	B
35	2061	Wohnhaus	B
37	2080	Wohnhaus	A
38	2081	Wohnhaus	A
39	2082	Wohnhaus	B
41	2084	Wohnhaus	B
42	2085	Wohnhaus	B
43	2086	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
44	2087	Wohnhaus	A
45	2099	Wohnhaus	A
48	2875	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
49	2103	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
50	2104	Wohnhaus	B
51	2105	Geschäftshaus/Wohnhaus	B

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
52	2106	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
54	2108	Wohnhaus	B
55	2110	Wohnhaus	A
55A	3126	Wohnhaus	A
56	2137	Turm	A
57	2020	Wohn- und Gasthaus	A
58	2021	Wohnhaus	B
59	2038	Wohnhaus	A
60	2039	Wohnhaus	A
61	2040	Wohnhaus	A
63	2042	Wohn- und Geschäftshaus	B
65	2044	Wohnhaus	B
66	2045	Wohnhaus	B
67	2046	Wohnhaus	B
68	2047	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
69	2048	Gastwirtschaft (Restaurant / Café / Tea Room etc.)	A
70	2049	Wohnhaus	B
72	2051	Wohnhaus	B
73	2052	Wohnhaus	B
75	2054	Wohnhaus	B
76	2055	ehem. Vielzweckbau	B
77	2056	Wohnhaus	B
78	2057	Wohnhaus	B
79	2058	Wohnhaus	A
80	2059	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
81	1986	Wohnhaus	B
82	1987	Wohnhaus	B
83	1988	Wohnhaus	A
84	1989	Schulhaus	A
85	1990	Sakralgebäude	A

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
86	2036	Wohnhaus	A
88, 88A	2034	Ökonomiebau	B
89, 89A	2033	Scheune	B
90	2032	Wohnhaus	B
91	2031	Wohnhaus	A
92	2030	Wohnhaus	A
93	2029	Wohnhaus	A
94	2028	Wohnhaus	A
95	2027	Wohnhaus	A
96	2026	Wohnhaus	B
97	2025	Wohnhaus	B
98	2024	Wohnhaus	B
99	2016	Wohnhaus	A
102	2015	Wohnhaus	B
103	2012	Wohnhaus	B
104	2011	Museum	A
105	2007	Museum	A
106	2010	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	A
107, 108B	2003	Museum	A
108	2002	Wohnhaus	A
108C	2006	Museum	A
109	2407	Museum	A
110	2001	Wohnhaus	B
111	2000	Wohnhaus	B
115	1997	Wohnhaus	B
116	1996	Wohnhaus	A
117, 117A	1995	Wohnhaus	B
118, 118A	1994	Wohnhaus	A
119, 119A	1993	Wohnhaus	A
120	1983	Schulhaus/Kindergarten	A

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
121	1982	Wohnhaus	A
122	1981	Wohnhaus mit Ökonomie	A
124	1979	Wohnhaus	A
125	1968	Wohnhaus	B
128	1970	Wohnhaus	B
130	1973	ehem. Vielzweckbau	A
131	1974	ehem. Vielzweckbau	B
132	1975	Wohnhaus	B
133	1976	Wohnhaus	B
134	1977	Gastwirtschaft	B
135	1965	Ehem. Feuerwehrmagazin	B
136, 136A	469	Wohnhaus	B
139	1717	Vielzweckbau	A
140	1718	Wohnhaus	B
141	1719	Vielzweckbau	B
145	2184	Wohnhaus	B
146	1728	Vielzweckbau	A
161	2141	öffentlicher Bau	A
167	1917	Wohnhaus	B
176	1757	Wohnhaus	B
179	1759	Wohnhaus	B
179A	2795	Wohnhaus	B
181	1875	Geschäftshaus	B
181A	1875	Wohnhaus	B
181B	1875	Geschäftshaus	B
182	1874	ehem. Vielzweckbau	B
187	1889	Wohnhaus	B
189	2062	Geschäftshaus/Wohnhaus	B
190	2063	Geschäftshaus	B
191	2064	Geschäftshaus	B

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
193	1895	Wohnhaus	B
195	1897	Wohnhaus	B
198	1904	Wohnhaus	B
201	1915	Wohnhaus	B
202	1914	Vielzweckbau	B
207	1767	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B
208	1770	Wohnhaus	B
217	1928	Wohnhaus	B
219	1695	Sakralgebäude	A
219A, 220	1695, 1696	Scheune	B
221	1937	Wohnhaus	B
222	1936	Wohnhaus	B
223	1935	Vielzweckbau	A
229	1813	Werkstätte	A
230, 231	1806, 1807	Wohnhaus	B
235	1828	Wohnhaus	B
238, 238A	1803	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B
239	1802	Wohnhaus	B
240	1800	Wohnhaus	A
243	2930	Fabrik	B
246	2885	öffentlicher Bau	A
247	2019	Wohn- und Geschäftshaus	B
253, 253A	1948	öffentlicher Bau	B
253B	1948	öffentlicher Bau	B
262	1534	Wohnhaus	B
270D	2149	Waldhütte	B
278	2893	Wohnhaus	B
279	1143	Schopf	B
300	1225	Wohnhaus	B
303	1730	Ökonomiebau	B

VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion heute	Klass.
311	1938	Wohnhaus	B
312	1693	Wohnhaus	B
328	882	Kleinbau	B
336	891	Wohnhaus	B
403	2695	Sakralgebäude	A
410	2171	Reservoir	B
660	3152	Wohnhaus	B
736	1799	Wohnhaus	B

Anträge

1. Der Bau- und Nutzungsordnung 2018, ausgenommen Art. 42, 50 und 59 wird zugestimmt.
2. Den Zonenplanänderungen, ausgenommen der Festlegung der Gewässerabstandslinien, wird zugestimmt.
3. Der Gefahrenkarte wird zugestimmt.

Schlussabstimmung

4. Der 1. Etappe der Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung 2018, den Zonenplanänderungen und der Gefahrenkarte wird zugestimmt

2. Grundeigentümergebundene Ausscheidung der Gewässerräume

Einleitung

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume handelt es sich um eine Zonenplanfestlegung gemäss Art. 11 BauG. Damit entfalten die damit festgesetzten Inhalte wie die Gewässerabstandslinien eine grundeigentümergebundene Wirkung.

Die Gewässerabstandslinien sind im Zonenplan 1:5000 als grundeigentümergebundener Inhalt sowie die offenen und eingedolten Bachläufe als Hinweise über das gesamte Gemeindegebiet eingetragen. Für diejenigen Bereiche, für welche Gewässerabstandslinien festgelegt wurden, sind detaillierte Pläne im Massstab 1:2000 mit den genauen, grundeigentümergebundenen Abgrenzungen erstellt worden.

Unterlagen (Einschbar auf der Gemeindeverwaltung oder auf www.neunkirch.ch):

Änderung Bau- und Nutzungsordnung

Plangrundlage Übersicht Planeinteilung		Plan Nr. 213270/00
Plangrundlage Tüfenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/01
Plangrundlage Seltenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/02
Plangrundlage Seltenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/03
Plangrundlage Seltenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/04
Plangrundlage Widenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/05
Plangrundlage Widenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/06
Plangrundlage Fochtelgraben	1:2000	Plan Nr. 213270/07
Plangrundlage Fochtelgraben	1:2000	Plan Nr. 213270/08
Plangrundlage Ergoltingerbach	1:2000	Plan Nr. 213270/09
Plangrundlage Grebengraben	1:2000	Plan Nr. 213270/10
Plangrundlage Grebengraben	1:2000	Plan Nr. 213270/11
Plangrundlage Wisengraben	1:2000	Plan Nr. 213270/12
Plangrundlage Wisengraben	1:2000	Plan Nr. 213270/13
Plangrundlage Widenbach	1:2000	Plan Nr. 213270/14
Plangrundlage Übersicht Zonenplan	1:5000	Plan Nr. 213270/15

Planungsbericht

Ausgangslage

Zurzeit bestehen mit Ausnahme der Gewässerräume innerorts bei allen Gewässern (unabhängig ob eingedolt oder offen) Gewässerräume gemäss Übergangsbestimmung der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Diese Räume sind relativ grosszügig festgelegt. Im Kanton Schaffhausen liegt die Zuständigkeit für die definitive Ausscheidung der Gewässerräume (sämtliche Gewässer auf dem Gemeindegebiet, unabhängig von der Gewässerklasse) bei den Gemeinden. Die definitive Ausscheidung der Gewässerräume bringt etliche Vorteile gegenüber der heutigen Übergangsregelung:

- die Gewässerräume haben meist eine geringere Ausdehnung;
- die Gewässerräume können im Siedlungsgebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst werden;
- die Gewässerräume können asymmetrisch den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden;
- das Baubewilligungsverfahren wird einfacher und es entfallen Ausnahmegewilligungen;

- etliche Gewässer können von einem Gewässerraum «befreit» werden (in der Übergangsbestimmung haben alle Gewässer einen Gewässerraum).

Andererseits ergibt sich nach der Ausscheidung der Gewässerräume bei grösseren Gewässern ein Nachteil für die Landwirtschaft, da ab diesem Zeitpunkt die Bewirtschaftung eingeschränkt wird. Die landwirtschaftliche Nutzung darf ab der Festlegung der definitiven Gewässerräume nur noch extensiv erfolgen. Dieser Nachteil besteht jedoch nur, wenn der Abstandsbereich des Gewässerräume grösser ist als derjenige für das Verbot für den Einsatz von Pflanzenschutzmittel (6m) der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).

Der Gewässerraum überlagert räumlich die bisher geltenden landwirtschaftlichen Abstandsvorschriften entlang der Gewässer. Nach der definitiven Ausscheidung der Gewässerräume gelten entlang der offenen Gewässerläufe folgende Bewirtschaftungseinschränkungen:

- Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Es ist nur eine extensive landwirtschaftliche Nutzung ohne Bodenbruch zulässig.
- Ist der Gewässerraum grösser als die bisherigen Bewirtschaftungsabstände, ergeben sich auf der Breite des Gewässerräume zusätzliche Einschränkungen.

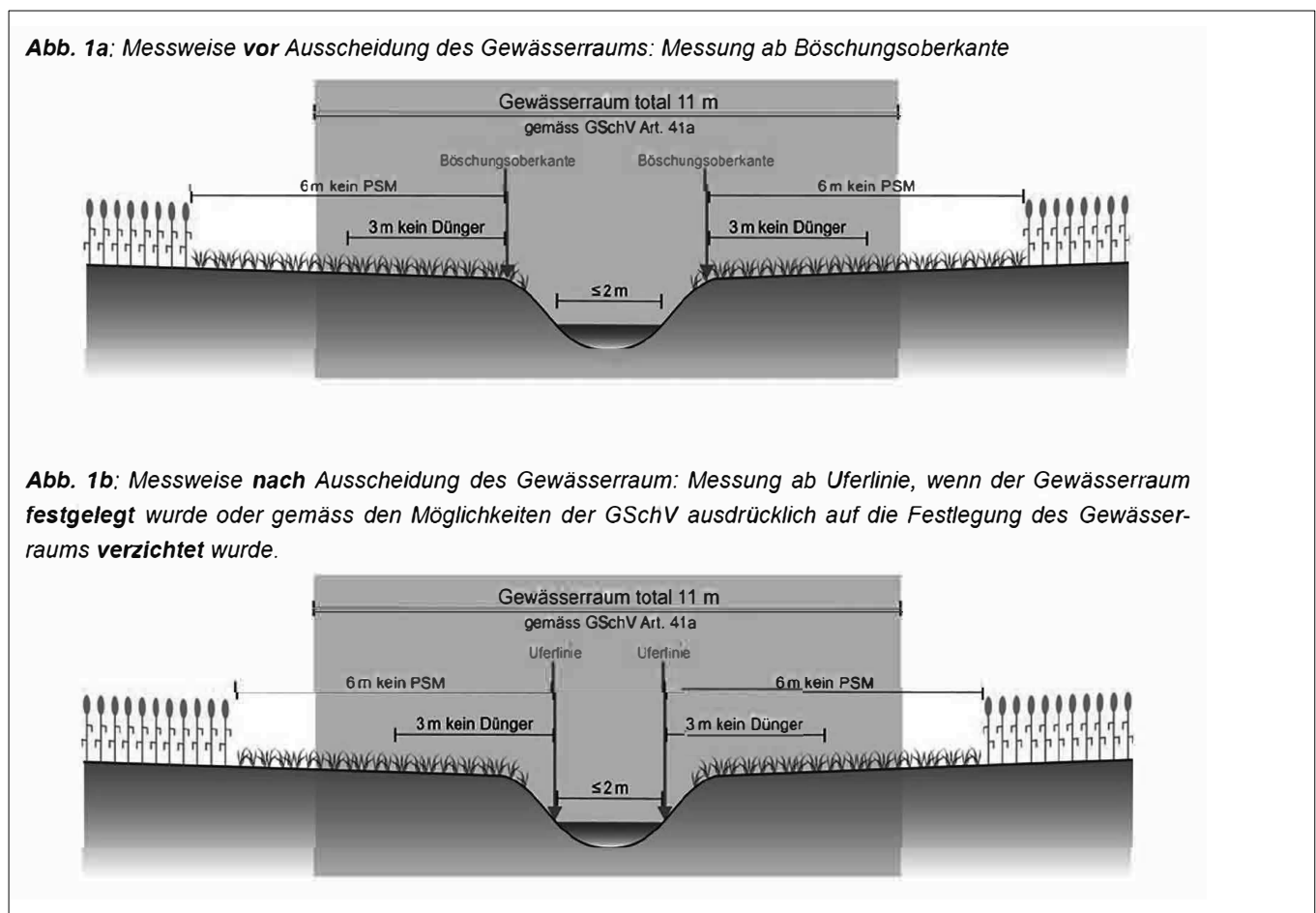


Abb. 1: Beispiel Messweise vor und nach der Ausscheidung der Gewässerräume

Auftrag

Grundsätzlich stellt der Gewässerraum eine Grundnutzungszone dar, in der eine bauliche Nutzung nicht zulässig ist. Mit der Zuweisung des Gewässerräume zu einer Grundnutzungszone wird dieser also der Bauzone entzogen und schafft klare Verhältnisse. Damit verbunden sind jedoch zahlreiche Abklärungen

bezüglich Ausnützungsziffertransfer, Bauzonendimensionierung usw., die nur im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu lösen sind. Eine Ausscheidung einer Grundnutzung «Gewässerraum» ist daher derzeit nicht sinnvoll. Aufgrund der vom Bund zur Ausscheidung der Gewässerräume knapp gesetzten Frist und den Vorteilen, welche diese gegenüber den Übergangsbestimmungen bieten, werden diese daher nun vorerst mittels Gewässerabstandslinien festgelegt.

Die entsprechenden Bestimmungen müssen in der Bau- und Nutzungsordnung erlassen werden.

Für die Gewässerräume ausserhalb des Baugebietes gilt sinngemäss dasselbe wie innerhalb des Baugebietes. Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 36a Abs. 3; Art. 41c GschG) muss der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten gemäss Art. 68 Abs. 5 GSchG als Biodiversitätsförderfläche. Zudem soll sich das Gewässer im Gewässerraum dynamisch entwickeln können. Langfristig werden sich diese Flächen grundsätzlich von den übrigen Landwirtschaftsflächen abheben. Aus diesen Gründen ist eine Grundnutzungszone angebracht.

Allerdings sind noch Unsicherheiten bezüglich der effektiven Breite und Nutzung vorhanden, sodass auch ausserorts der Gewässerraum vorerst ebenfalls mittels Gewässerabstandslinien festgelegt wird.

Zielsetzungen und Interessenabwägung

Die Gewässerräume dienen der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Bei deren Festlegung ist diese Zielsetzung gegen andere abzuwägen.

So werden die Gewässerräume innerorts so ausgeschieden, dass eine gute Siedlungsentwicklung nicht eingeengt oder gar verhindert wird. Der vorhandene Spielraum wird ausgenützt. Revitalisierungen im Sinne einer ökologischen Verbesserung sind innerorts ohnehin grösstenteils nicht voll umsetzbar. Hingegen kann ein gesteigerter Erholungsnutzen zu einer lokal grosszügigeren Gewässerräumauscheidung führen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Die Gewässerräume werden ausserorts so ausgeschieden, dass insbesondere der erforderliche Raum für Revitalisierungen gesichert werden kann. Im Weiteren sollen bestehende natürliche oder naturnahe Gewässer ihre natürliche Funktion möglichst behalten und entfalten können und der Lebensraum für zahlreiche Tier und Pflanzenarten gesichert werden. Bei der Ausscheidung wird jedoch auch darauf geachtet, dass möglichst wenige Fruchtfolgeflächen tangiert werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sind aber auch ausserorts zu berücksichtigen.

Zudem wurde auch zwischen den verschiedenen Interessengruppen wie der Gemeinde, dem Kanton, der Landwirtschaft, dem Naturschutz, den Grundeigentümern etc. jeweils eine einzelfallweise Interessenabwägung vorgenommen. Diese wurde vor allem dort notwendig, wo nicht beidseitig des Gewässers die gleichen Grundeigentümer vorhanden sind. Die Interessenabwägung ist im Planungsbereich bei den einzelnen Gewässerabschnitten beschrieben.

Bei der asymmetrischen Ausscheidung der Gewässerräume wurden auch die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abgewogen. Dabei wurden insbesondere die Aspekte landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Naturschutz, Verkehrsplanung und Hochwasserschutz berücksichtigt.

Bei gemeindeübergreifenden Gewässern wurden die Gewässerräume jeweils mit den betroffenen Gemeinden koordiniert.

Antrag

Den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (Art. 42, 50 und 59) und den Gewässerabstandslinien im Zonenplan zur Ausscheidung der Gewässerräume wird zugestimmt.



**Die nächste Gemeindeversammlung findet am
29. November 2019 in der Städtlihalle statt.**