



Kanton Schaffhausen
Stadt Stein am Rhein

Bau- und Nutzungsordnung

Fassung zur öffentli-
chen Auflage nach
Art. 11 BauG

Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Namens des Einwohnerrats:

Der Einwohnerratspräsident:

Die Aktuarin:

Öffentliche Auflage vom bis

Genehmigt vom Regierungsrat am:

Der Staatsschreiber:

<p>Links: Gültige BNO</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BNO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BNO</p> <p>durchgestrichen = Verschiebung Text / Aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen/Hinweise</i></p> <p><i>Braun</i></p>
-------------------------------	---	--

Inhalt

I.	Allgemeine Bestimmungen	5	<i>Ausnahmen, Mehrlängenzuschlag</i>	13	i.	Bauzonen	27	
A	Zweck	5	Vorspringende Teile Gebäudeteile	14	1.	Altstadtzone	27	
	Zweck	5	An- und Nebenbauten An- und			Grundsatz	27	
B	Geltungsbereich	5	Kleinbauten	15		Nutzung	27	
	Geltungsbereich	5	Anlagen, Tiefbauten-unterirdische			Gestaltungsvorschriften	28	
	Bauten nach altem Recht	6	Bauten und Unterniveaubauten	15		Fassaden	28	
C	Zuständigkeit	6	Gebäudeabstand	16		Dachgestaltung	29	
	Vollzugsbehörde	6	Vollgeschosse	17		Fenster und Türen	31	
	Gesuche	6	Dachgeschosse	17		Schaufenster	31	
D	Rechtsschutz	7	Untergeschosse	18		Haustrennwände	31	
	Einsichtsrecht	7	Attikageschosse	19		Abstellflächen	31	
	Rechtsmittel	7	Gebäudehöhe-Fassadenhöhe	19		Ersatzbauten	32	
			Gesamthöhe bei Hauptbauten mit			Wiederaufbau	32	
			Pulldach	20		Vorgärten	32	
II.	Allgemeine Bauvorschriften		Dachaufbauten	21		Hoffflächen	33	
	und-begriffe	8	Höhenlagen	21		Stadtmauern	33	
A	Schutz des Orts- und		Gebäudelänge	21	2.	Vorstadtzone	33	
	Landschaftsbildes	8	D	Abstellplätze		Grundsatz	33	
	Grundsatz	8		Grundsatz		Nutzung	34	
	Erhöhte Anforderungen	8		Ersatzlösung		Besondere Vorschriften,		
	Erhaltenswerte Bauten, Inventar	9		Parkplatzreglement	22	Fassaden	34	
	Terrainveränderungen	9	III.	Nutzungsordnung	23	Dachgestaltung	34	
	Lager- und Ablagerungsplätze	10		Planungsmittel	23	Fenster	36	
	Parzellierung	10	A	Erlass, Verfahren	23	Überbauungsmass	36	
	Aussenantennen	10		Richtplanung	23	3.	Wohnzonen	36
B.	Sicherheit, Schutz der		B	Zweck und Inhalt	23		Grundsatz	36
	Gesundheit und der Umwelt	11		Zonenplan	24		Gewerbliche Anlagen	36
	Grundsatz	11	C	Zonenart	24		Überbauungsmasse	37
	Immissionsmasse	11		Bauzonen	24		Überbauungsmasse, W1	37
	Lärmeimmissionen	12		Nichtbauzone	25		Überbauungsmasse, W2	38
	Unterhalt	12		Überlagernde Zonen	25		Überbauungsmasse, W3	39
C	Baubegriffe und Messweisen	13		Verbindlichkeit	26		Überbauungsmasse, W4	39
	Grenzabstand, Grundabstand		D	Zonenvorschriften	27		Dachform	39
	Abstände	13					Dachaufbauten	40

4.	Wohn- und Gewerbebezonen	41	<i>Gärtnereibetriebe in Bauzonen</i>	49	<i>Richtlinien</i>	59	
	Grundsatz	41	<i>Archäologische Schutzzonen</i>	49	<i>Gebühren und Kosten</i>	59	
	Überbauungsmasse,		<i>Baumschutz</i>	50	B	Baukontrollen und Sanktionen	60
	WG2 Überbauungsmasse	41	<i>Umgebungsschutz</i>	50		<i>Meldepflicht</i>	60
	WG3	42	<i>Reservewohnzone</i>	51	V.	Schlussbestimmungen	61
5.	Industriezone	42	IV	Weiterer Inhalt	51	<i>Inkrafttreten</i>	61
	Grundsatz	42		<i>Hecke, Feldgehölz</i>	51	<i>Übergangsrecht</i>	61
	Besondere Vorschriften	43	V	Besondere Bereiche	51	Anhang	63
6.	Zone für öffentliche Bauten	43		<i>Verkehrsflächen</i>	52		
	und Anlagen	43		<i>Aussichtspunkte</i>	52		
	Besondere Vorschriften	43	VI	Information	53		
	Kleine Schanz	43		<i>Quell- und Grundwasserschutz</i>	53		
7.	Campingzone	44	E	Erschliessungs- und			
	Grundsatz	44		Überbauungsordnung	53		
	Besondere Anforderungen	44		<i>Baureife</i>	53		
8.	Freihaltezone	44		<i>Vorzeitige Erschliessung</i>	53		
	Freihaltezone	44		<i>Beiträge</i>	54		
II.	Nichtbauzonen	45		<i>Verdichtetes Bauen, Grundsatz</i>	54		
	Landwirtschaftszone	45		<i>Erleichterungen</i>	55		
	Naturschutzzone	45	IV.	Bewilligungsverfahren			
	Gewässer	46		und Vollzug	56		
III.	Überlagernde Zonen	46	A	Baubewilligung	56		
	Quartierplanpflicht	46		<i>Baubewilligungspflicht</i>	56		
	Landschaftsschutzzone,			<i>Baubewilligungsverfahren</i>	58		
	Grundsatz	47		<i>Vereinfachtes Verfahren</i>	58		
	Nutzung	47		<i>Vorentscheid</i>	58		
	Inventar	47		<i>Ausnahmebewilligungen</i>	58		
	Überlagernde Naturschutzzone	48		<i>Bedingungen und Auflagen</i>	59		
	Rebgebiet	48					

I. Allgemeine Bestimmungen

A Zweck

Art. 1

Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung des Landes unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und des Ortsbildes.

B Geltungsbereich

Art. 2

Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf

- alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus;
- Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen;
- die Veränderung der Landschaft

und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Stadt liegt.

I. Allgemeine Bestimmungen

A Zweck

Art. 1

Zweck

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein bezweckt eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung des Landes unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und des Ortsbildes.

B Geltungsbereich

Art. 2

Geltungsbereich

Die Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf

- alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus;
- Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen;
- die Veränderung der Landschaft

und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Stadt liegt.

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 3 <i>Bauten nach altem Recht</i></p> <p>Nach altem Recht bestehende Bauten, welche mit den Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung im Widerspruch stehen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.</p> <p>C Zuständigkeit</p> <p>Art. 4 <i>Vollzugsbehörde</i></p> <p>¹ Für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist der Stadtrat zuständig, insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Erteilung von Baubewilligungen soweit dies gemäss BauG in seine Zuständigkeit fällt;b) die Behandlung von Einwendungen;c) den Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 6 ff NHG-SH;d) Anträge an die kantonale Bewilligungsbehörde;e) den Beizug der kantonalen Denkmalpflege gemäss Art.8 (Ensembleschutzzonen) und 9 (erhaltenswerte Bauten). <p><i>Gesuche</i></p> <p>² Alle Baugesuche sowie Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind dem Baureferat zuhanden des Stadtrates einzureichen.</p>	<p>Art. 3 <i>Bauten nach altem Recht</i></p> <p>Nach altem Recht bestehende Bauten, welche mit den Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung im Widerspruch stehen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.</p> <p>C Zuständigkeit</p> <p>Art. 4 <i>Vollzugsbehörde</i></p> <p>¹ Für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist der Stadtrat zuständig, insbesondere für:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Erteilung von Baubewilligungen soweit dies gemäss BauG in seine Zuständigkeit fällt;b) die Behandlung von Einwendungen;c) den Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 6 ff NHG-SH;d) Anträge an die kantonale Bewilligungsbehörde;e) den Beizug der kantonalen Denkmalpflege gemäss Art.8 (Ensembleschutzzonen) und Art. 9 (erhaltenswerte Bauten). <p><i>Gesuche</i></p> <p>² Alle Baugesuche sowie Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind dem Baureferat zuhanden des Stadtrates einzureichen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>D Rechtsschutz</p> <p>Art. 5</p> <p><i>Einsichtsrecht</i></p> <p>¹ Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bau- und Nutzungswesen stehen zur Einsicht offen. Bei Bedarf hat das Baureferat oder die Bauverwaltung darüber fachliche Auskünfte zu erteilen.</p> <p>² Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen zur Einsicht offen.</p> <p>Art. 6</p> <p><i>Rechtsmittel</i></p> <p>¹ Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.</p> <p>² Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Stadtrat richten.</p> <p>³ Bei Entscheiden des Stadtrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.</p>	<p>D Rechtsschutz</p> <p>Art. 5</p> <p><i>Einsichtsrecht</i></p> <p>¹ Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bau- und Nutzungswesen stehen zur Einsicht offen können auf der Bauverwaltung eingesehen werden. Bei Bedarf hat das Baureferat oder die Bauverwaltung darüber fachliche Auskünfte zu erteilen.</p> <p>² Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen zur Einsicht offen.</p> <p>Art. 6</p> <p><i>Rechtsmittel</i></p> <p>¹ Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.</p> <p>² Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Stadtrat richten.</p> <p>³ Bei Entscheiden des Stadtrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung aufgrund der Vorprüfung</i></p>

II. Allgemeine Bauvorschriften und -begriffe

A. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7

Grundsatz

Die Gestaltungsgrundsätze richten sich nach dem BauG. Im Baubewilligungsverfahren werden die erforderlichen Bedingungen und Auflagen verfügt.

Art. 8

Erhöhte Anforderungen

¹ Die Altstadtzone und die Vorstadtzone gelten als Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH.

² In diesen Zonen sowie bei erhaltenswerten Bauten gemäss Art. 9 (erhaltenswerte Bauten) sind Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

³ Bei Bauvorhaben in diesen Zonen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

II. Allgemeine Bauvorschriften ~~und -begriffe~~

A Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 7

Grundsatz

Die Gestaltungsgrundsätze richten sich nach dem BauG. Im Baubewilligungsverfahren werden die erforderlichen Bedingungen und Auflagen verfügt.

Art. 8

Erhöhte Anforderungen

¹ Die Altstadtzone und die Vorstadtzone gelten als Ensembleschutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH.

² In diesen Zonen sowie bei erhaltenswerten Bauten gemäss Art. 9 (erhaltenswerte Bauten) sind Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

³ Bei Bauvorhaben in diesen Zonen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
-------------------------------	-------------------------	---------------

Art. 9

Erhaltenswerte Bauten, Inventar

¹ Bauten im Sinne von Art. 8 NHG-SH mit den Einstufungen A (sehr wertvoll) und B (wertvoll) sind im Zonenplanausschnitt 1:2000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten (siehe Anhang). Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Stadtrates und des Regierungsrates. Vor der Änderung des Inventars sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

² Diese Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig. Bei Baugesuchen wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.

Art. 10

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die natürlich gewachsenen Strukturen bewirken (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 9

Erhaltenswerte Bauten, Inventar

¹ Bauten im Sinne von Art. 8 NHG-SH mit den Einstufungen A (sehr wertvoll) und B (wertvoll) sind im Zonenplanausschnitt 1:2000 gekennzeichnet und in einem Inventar festgehalten (siehe Anhang). Änderungen des Inventars bedürfen der Genehmigung des Stadtrates und des Regierungsrates. Vor der Änderung des Inventars sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

² Diese Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig. Bei Baugesuchen wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.

Art. 10

Terrainveränderungen

Terrainveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nur zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gelände einfügen und keine wesentlichen Eingriffe in die natürlich gewachsenen Strukturen bewirken (vgl. Skizze im Anhang).

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 11 <i>Lager- und Ablagerungsplätze</i> Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Art. 11 <i>Lager- und Ablagerungsplätze</i> Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.</p>	
<p>Art. 12 <i>Parzellierung</i> Parzellierungen im Baugebiet werden nur bewilligt, wenn dadurch keine unüberbaubaren Restparzellen entstehen.</p>	<p>Art. 12 <i>Parzellierung</i> Parzellierungen im Baugebiet werden nur bewilligt, wenn dadurch keine unüberbaubaren Restparzellen entstehen.</p>	
<p>Art. 13 <i>Aussenantennen</i> ¹ In der Altstadt- und Vorstadtzone dürfen keine Einzel-Aussenantennen, Parabolspiegel und dergleichen für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendungen erstellt werden. ² Ausserhalb der Altstadt- und Vorstadtzone sind Einzel-Aussenantennen, Parabolspiegel und dergleichen nur zulässig, wenn keine zumutbare andere Empfangsmöglichkeit besteht und Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Art. 13 <i>Aussenantennen</i> ¹ In der Altstadt- und Vorstadtzone dürfen keine Einzel-Aussenantennen, Parabolspiegel und dergleichen für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehsendungen erstellt werden. ² Ausserhalb der Altstadt- und Vorstadtzone sind Einzel-Aussenantennen, Parabolspiegel und dergleichen nur zulässig, wenn keine zumutbare andere Empfangsmöglichkeit besteht und Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>B. Sicherheit, Schutz der Gesundheit und der Umwelt</p> <p>Art. 14</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Neben den baugesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Schutz der Gesundheit gilt insbesondere: Bauten sind nur zulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung keine übermässigen Immissionen auf den Nachbarn durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen oder Elektrosmog einwirken (vgl. auch Art. 684 ZGB).</p> <p><i>Immissionsmasse</i></p> <p>²Es wird unterschieden zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) nicht störenden,b) mässig störenden,c) stark störenden Betrieben. <p>³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>	<p>B. Sicherheit, Schutz der Gesundheit und der Umwelt</p> <p>Art. 14</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Es gelten die Vorgaben von Art. 41 Baugesetz. Neben den baugesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheit und Schutz der Gesundheit gilt insbesondere: Bauten sind nur zulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung keine übermässigen Immissionen auf den Nachbarn durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Erschütterungen oder Elektrosmog einwirken (vgl. auch Art. 684 ZGB).</p> <p><i>Immissionsmasse</i></p> <p>²Es wird unterschieden zwischen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) nicht störenden,b) mässig störenden,c) stark störenden Betrieben. <p>³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.</p>	<p>Art. 14 Abs. 1 ist eine Wiederholung von Art. 41 Abs. 1 Baugesetz.</p> <p>Statt einer Wiederholung ist neu ein Verweis vorgesehen.</p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>⁴ Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt bleiben, auf die branchenüblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.</p> <p>⁵ Für bestehende Betriebe ist der Weiterbestand und eine Erweiterung im Rahmen der Bestimmungen des BauG gewährleistet.</p>	<p>⁴ Als mässig störend gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt bleiben, auf die branchenüblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.</p> <p>⁵ Für bestehende Betriebe ist der Weiterbestand und eine Erweiterung im Rahmen der Bestimmungen des BauG gewährleistet.</p>	
<p><i>Lärmemissionen</i></p>	<p><i>Lärmeimmissionen</i></p>	<p><i>Redaktionelle Bereinigung.</i></p>
<p>⁶ Für die Lärmimmissionen gelten die Zuweisungen in Art. 32 (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, LSV).</p>	<p>⁶ Für die Lärmimmissionen gelten die Zuweisungen in Art. 32 (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, LSV).</p>	
<p>Art. 15</p>	<p>Art. 15</p>	
<p><i>Unterhalt</i></p>	<p><i>Unterhalt</i></p>	
<p>¹ Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.</p>	<p>¹ Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.</p>	
<p>² Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Stadtrat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen. In dringenden Fällen ist der Stadtrat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.</p>	<p>² Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Stadtrat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen. In dringenden Fällen ist der Stadtrat ermächtigt, die notwendigen Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers zu treffen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>C Stellung der Bauten</p> <p>Art. 16</p> <p><i>Grenzabstand, Grundabstand</i></p> <p>¹ Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze.</p> <p>² Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des kantonalen Strassengesetzes.</p> <p>Art. 17</p> <p><i>Ausnahmen, Mehrlängenzuschlag</i></p> <p>¹ Ist die Projektion eines Gebäudes senkrecht auf die Grenze länger als 16 m, vergrössern sich die zonengemässen Grenzabstände gegenüber der Grenze, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um 1/4 der Mehrlänge.</p> <p>² Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der um den Mehrlängenzuschlag erhöhte Grenzabstand nicht durchgehend einzuhalten. Einzelne Bauteile dürfen diese Linie bis zum Mindestgrenzabstand überragen, sofern flächenmässig entsprechende Rückversetzungen erfolgen (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>C Baubegriffe und Messweisen</p> <p>Art. 16</p> <p><i>Grenzabstand, Grundabstand</i> <i>Abstände</i></p> <p>¹ Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze.</p> <p>¹ Für die Messweise des Grenzabstands und den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des kantonalen Strassengesetzes.</p> <p>Art. 17</p> <p><i>Ausnahmen, Mehrlängenzuschlag</i></p> <p>¹ Überschreitet die Gebäudelänge das Mass von 16 m, ist die Projektion eines Gebäudes senkrecht auf die Grenze länger als 16 m; vergrössern sich die zonengemässen Grenzabstände gegenüber der Grenze, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um 1/4 der Mehrlänge, im Maximum um 3 m.</p> <p>² Bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist der um den Mehrlängenzuschlag erhöhte Grenzabstand nicht durchgehend einzuhalten. Einzelne Bauteile dürfen diese Linie bis zum Mindestgrenzabstand überragen, sofern flächenmässig entsprechende Rückversetzungen erfolgen (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Wird durch die Definition gemäss Ziff. 7.1 Anhang Baugesetz ersetzt. Die neue Definition ist mit Ausnahme der Behandlung von vorspringenden Gebäudeteilen (Art. 18) deckungsgleich mit der bisherigen Regelung. Siehe Ziff. 7.1 Anhang Baugesetz, Art. 30 Abs. 1 Baugesetz und § 15 Strassenverordnung. Hinweis in Schlagwortverzeichnis bzw. Skizzen in Anhang zur BauO aufnehmen.</i></p> <p><i>Definition Gebäudelänge: Siehe Ziff. 4.1 Anhang Baugesetz.</i></p> <p><i>Beschränkung des Mehrlängenzuschlags im Sinne der Innenentwicklung auf maximal 3 m.</i></p> <p><i>Diese Vorschrift wird ersatzlos aufgehoben, da nicht kompatibel mit der neuen Definition zur Bestimmung der Gebäudelänge gemäss Ziff. 4.1 Anhang Baugesetz.</i></p> <p><i>Sie ist überdies aufwändig in der Anwendung.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 18 <i>Vorspringende Teile</i></p> <p>¹ Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1,20 m, gemessen ab äusserster Gebäudeflucht, zulässig.</p> <p>² Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten wie Erker und dergleichen müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen.</p> <p>³ Für vorspringende Gebäudeteile gemäss Abs. 1 und 2 gelten die baugesetzlichen Vorschriften (Mindestabstand).</p>	<p>Art. 18 <i>Vorspringende Teile Gebäudeteile</i></p> <p>¹ Über den vorgeschriebenen Grenzabstand vorspringende Gebäudeteile über Terrain, wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Aussenkamine und dergleichen, sind nur bis zu einer maximalen Ausladung von 1,20 m, gemessen ab äusserster Gebäudeflucht, zulässig.</p> <p>² Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten wie Erker und dergleichen müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen.</p> <p>Der Grenzabstand bei einer Fassade mit einem vorspringenden, geschlossenen Gebäudeteil, wie Erker und dergleichen, der in der Höhe mehr als ein Geschoss einnimmt und Wohn- und Schlafräume umfasst, vergrössert sich um 1.50 m bei der entsprechenden Fassade.</p> <p>³ Für vorspringende Gebäudeteile gemäss Abs. 1 und 2 gelten die baugesetzlichen Vorschriften (Mindestabstand).</p>	<p><i>Wird durch die Definition gemäss Ziff. 3.4 Anhang Baugesetz ersetzt: 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.</i></p> <p><i>Zur bisherigen Definition bestehen einige Differenzen, die im Erläuterungsbericht beschrieben sind.</i></p> <p><i>Für geschlossene Vorbauten, die in der Höhe mehr als ein Geschoss einnehmen, wird eine Ausnahmeregelung eingeführt: Für solche Vorbauten findet das Grenzabstandsprivileg, das ansonsten für vorspringende Gebäudeteile zur Anwendung gelangt, keine Anwendung. Die Formulierung ist so gewählt, dass die Vorgaben der IVHB eingehalten sind.</i></p> <p><i>Der Mindestabstand ist in Art. 32 Abs. 3 Baugesetz geregelt. Wiederholung des Baugesetzes, daher streichen.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 19</p> <p><i>An- und Nebenbauten</i></p> <p>¹ Der Grenzabstand für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten kann auf den baugesetzlichen Mindestabstand verringert werden, sofern solche Gebäude oder Gebäudeteile eine Grundfläche von 40 m², eine Gebäudehöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 5 m nicht übersteigen.</p> <p><i>Anlagen, Tiefbauten</i></p> <p>² Für Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand 0,50 m, sofern von ihnen keine wesentlichen Emissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten. Dasselbe gilt für unterirdische Bauteile und Tiefbauten, sofern diese das gewachsene Terrain im baugesetzlichen Mindestabstandsbereich um höchstens 0,50 m überragen.</p>	<p>Art. 19</p> <p><i>An- und Nebenbauten An- und Kleinbauten</i></p> <p>¹ Der Grenzabstand für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten An- und Kleinbauten kann auf den baugesetzlichen Mindestabstand verringert werden, sofern solche Gebäude oder Gebäudeteile eine Grundfläche von 40 m², eine Gebäudehöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 5.00 m nicht übersteigen.</p> <p><i>Anlagen, Tiefbauten unterirdische Bauten und Unterniveaubauten</i></p> <p>² Für Anlagen wie Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge beträgt der Grenzabstand zu privatem Grund 0,50 m, sofern von ihnen keine wesentlichen Emissionen ausgehen. Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand einzuhalten. Dasselbe gilt für unterirdische Bauteile und Tiefbauten, sofern diese das gewachsene Terrain im baugesetzlichen Mindestabstandsbereich um höchstens 0,50 m überragen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Die Fassadenflucht des unterirdischen Baukörpers ist sinngemäss wie bei oberirdischen Gebäudeteilen zu bestimmen.</p>	<p><i>Definition und Abmessungen sind durch das kantonale Recht abschliessend bestimmt (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhang Baugesetz).</i></p> <p><i>Zur bisherigen Definition bestehen folgende Differenzen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Die zulässige Gebäudegrundfläche ist neu 10 m² grösser als bisher</i><i>Die zulässige Fassadenhöhe (entspricht der Gebäudehöhe) beträgt neu 3.5 m statt 3.0 m</i> <p><i>Nebennutzflächen sind in der SIA-Norm 416 definiert. Es handelt sich dabei um Waschküchen, Abstellräume, Einstellräume, Schutzräume etc.</i></p> <p><i>Weitere Erläuterungen siehe Bericht.</i></p> <p><i>Der Begriff "Tiefbauten" wird durch die Definition für unterirdische Bauten (Ziff. 2.4 Anhang Baugesetz) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5 Anhang Baugesetz) ersetzt.</i></p> <p><i>Präzisierung, dass der Grenzabstand von 0.5 m nur zu privatem Grund gilt.</i></p> <p><i>Siehe auch Erläuterungen im Bericht.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 20</p> <p><i>Gebäudeabstand</i></p> <p>¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>² Sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird, dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Stadtrates ungleich verteilt werden.</p> <p>³ Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen vorhanden wäre. Dies gilt nicht für Nebenbauten, die bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand an eine andere Haupt-, An- oder Nebenbaute auf dem gleichen Grundstück herangerückt werden dürfen.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben besondere Quartierplanvorschriften.</p>	<p>³ Erschliessungen (Eingänge oder Einfahrten) von Unterniveaubauten fallen bis zu einer Breite von zusammen maximal 8 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie, bei der Bestimmung der über das massgebende respektive tiefer gelegte Terrain hinausragenden Gebäudeteile nicht in Betracht.</p> <p>Art. 20</p> <p><i>Gebäudeabstand</i></p> <p>¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>² Sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird, dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Stadtrates ungleich verteilt werden.</p> <p>³ Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen vorhanden wäre. Dies gilt nicht für Nebenbauten, die bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand an eine andere Haupt-, An- oder Nebenbaute auf dem gleichen Grundstück herangerückt werden dürfen.</p> <p>Die Gebäudeabstände richten sich nach den feuerpolizeilichen Vorschriften. Unabhängig von den feuerpolizeilichen Vorschriften ist zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleiben besondere Quartierplanvorschriften.</p>	<p><i>Im Gegensatz zur Regelung bei den unterirdischen Bauten fehlt bei Unterniveaubauten eine Regelung zum Umgang mit Erschliessungen (Eingänge oder Einfahrten). Daher wird eine entsprechende Ergänzung vorgenommen.</i></p> <p><i>Wird durch die Definition für den Gebäudeabstand gemäss Ziff. 7.2 Anhang Baugesetz ersetzt.</i></p> <p><i>Reduktion der Gebäudeabstände im Sinne der inneren Verdichtung.</i></p> <p><i>Für die Bemessung des Gebäudeabstands sollen grundsätzlich die feuerpolizeilichen Vorschriften massgebend sein. Im Minimum ist zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten.</i></p> <p><i>Verweis unnötig.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 21 <i>Vollgeschosse</i></p> <p>¹ Vollgeschosse sind Stockwerke, die ganz über dem gewachsenen Boden und unter dem Dachgeschoss liegen. Tritt bei Bauten in Hanglage ein Untergeschoss bezüglich des gewachsenen Bodens auf der Talseite in seiner ganzen Ausdehnung in Erscheinung, gilt es als Vollgeschoss (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>² Vollgeschosse dürfen voll ausgebaut werden.</p>	<p>Art. 21 Vollgeschosse</p> <p>¹Vollgeschosse sind Stockwerke, die ganz über dem gewachsenen Boden und unter dem Dachgeschoss liegen. Tritt bei Bauten in Hanglage ein Untergeschoss bezüglich des massgebenden Terrains auf der Talseite in seiner ganzen Ausdehnung in Erscheinung, gilt es als Vollgeschoss (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>²Vollgeschosse dürfen voll ausgebaut werden.</p>	<p><i>Wird durch die Definition für Vollgeschosse gemäss Ziff. 6.1 Anhang Baugesetz ersetzt.</i></p> <p><i>Die Sonderregelung für freigelegte Untergeschosse gemäss Art. 21. Abs. 1 BNO ist in dieser Form nicht mehr zulässig (siehe Art. 23 Untergeschosse).</i></p>
<p>Art. 22 <i>Dachgeschosse</i></p> <p>¹ Dachgeschosse sind Stockwerke, die ganz im Dachraum liegen oder eine Kniestockhöhe von höchstens 50 cm aufweisen. Als Kniestockhöhe gilt der senkrechte Abstand vom Dachgeschossfussboden bis zur Schnittlinie zwischen Innenfassade und Innendachfläche (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>Art. 22 <i>Dachgeschosse</i></p> <p>¹ Dachgeschosse sind Stockwerke, die ganz im Dachraum liegen oder eine Kniestockhöhe von höchstens 50 cm aufweisen. Als Kniestockhöhe gilt der senkrechte Abstand vom Dachgeschossfussboden bis zur Schnittlinie zwischen Innenfassade und Innendachfläche (vgl. Skizze im Anhang). Geschosse, deren Kniestockhöhen 90 cm nicht überschreiten.</p>	<p><i>Wird durch die Definition für Dachgeschosse gemäss Ziff. 6.3 Anhang Baugesetz ersetzt.</i></p> <p><i>Die Messweise gemäss IVHB ist nicht deckungsgleich mit der bisherigen Regelung: Der Kniestock wird neu aussen gemessen, d.h. die Dachkonstruktion wird hinzugezählt. Ein Kniestock von 50 cm nach bisheriger Messweise entspricht einem Kniestock von ca. 90 cm nach neuer Messweise (je nach Höhe der Dachkonstruktion und des Fussbodenaufbaus). Von der vom Kanton eingeräumten Kompetenz zur Reduktion des Kniestocks wird Gebrauch gemacht und der Kniestock von 1.20 m (Vorgabe Anhang Baugesetz) auf 90 cm reduziert. Die tatsächliche Höhe bleibt aber in etwa gleich.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar									
<p>² Dachgeschosse dürfen voll ausgebaut werden, sofern sie ausreichend belichtet werden können.</p>	<p>² Dachgeschosse dürfen voll ausgebaut werden, sofern sie ausreichend belichtet werden können.</p>										
<p>Art. 23 <i>Untergeschosse</i></p>	<p>Art. 23 <i>Untergeschosse</i></p>										
<p>¹ Untergeschosse liegen ganz oder teilweise im gewachsenen Boden. Tritt bei Bauten in Hanglagen das Untergeschoss auf der Talseite mehr als 1,50 m in Erscheinung, darf es freigelegt werden (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>¹ Untergeschosse liegen ganz oder teilweise im gewachsenen Boden. Tritt bei Bauten in Hanglagen das Untergeschoss auf der Talseite mehr als 1,50 m in Erscheinung, darf es freigelegt werden (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Wird durch die Definition für Untergeschosse gemäss Ziff. 6.2 Anhang Baugesetz ersetzt.</i></p>									
<p>² Ebenfalls freigelegt werden dürfen Garagezufahrten und Kellereingänge.</p>	<p>¹ Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der gesamten projizierten Fassadenlinie.</p> <p>² Ebenfalls freigelegt werden dürfen Garagezufahrten und Kellereingänge.</p> <p>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 Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen mit einer Breite von zusammen maximal 8.0 m, gemessen auf Höhe der Fassadenlinie.</p>	<p><i>Statt der Definition "ganz oder teilweise im gewachsenen Boden liegend" wird das Untergeschoss neu über ein Durchschnittsmass bestimmt ("im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt").</i></p>			<p><i>Die genaue Berechnungsweise des Durchschnittsmasses ist durch die Gemeinden festzulegen. Die gewählte Berechnungsweise entspricht dem Vorschlag des Kantons.</i></p>			<p><i>Die Auswirkungen der neuen Messweise sind im Erläuterungsbericht dargelegt.</i></p>			<p><i>Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sollen möglich sein, auch wenn Untergeschosse neu im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragen dürfen.</i></p>
		<p><i>Die genaue Berechnungsweise des Durchschnittsmasses ist durch die Gemeinden festzulegen. Die gewählte Berechnungsweise entspricht dem Vorschlag des Kantons.</i></p>									
		<p><i>Die Auswirkungen der neuen Messweise sind im Erläuterungsbericht dargelegt.</i></p>									
		<p><i>Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen sollen möglich sein, auch wenn Untergeschosse neu im Mittel höchstens 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragen dürfen.</i></p>									

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>³ Unter der Voraussetzung, dass den gesundheitspolizeilichen Anforderungen Rechnung getragen wird, dürfen Untergeschosse höchstens zur Hälfte ausgebaut werden.</p>	<p>³ Unter der Voraussetzung, dass den gesundheitspolizeilichen Anforderungen der Wohn- und Arbeitshygiene Rechnung getragen wird und die Vorgaben von Art. 19 BauG eingehalten sind, dürfen Untergeschosse höchstens zur Hälfte mit Hauptnutzflächen belegt werden. dürfen Untergeschosse höchstens zur Hälfte ausgebaut werden.</p>	<p><i>Präzisierung der bestehenden Regelung.</i> <i>Die Hauptnutzfläche HNF ist Teil der Nutzfläche NF, welche der Zweckbestimmung des Gebäudes im engeren Sinne dient (Definition gemäss SIA-Norm 416). Siehe auch Erläuterungsbericht.</i></p>
<p>Art. 24</p> <p><i>Gebäudehöhe</i></p> <p>Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand vom tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite bis zur Schnittstelle zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachfläche (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>Art. 23a</p> <p><i>Attikageschosse</i></p> <p>¹ Der Rückversatz von 3.0 m des Attikageschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss ist auf beiden Seiten der längeren Gebäudeseite einzuhalten bzw. bei Gebäuden in Hanglage auf der Tal- und der Bergseite. Der Stadtrat kann im Einzelfall aufgrund gestalterischer Überlegungen Abweichungen bewilligen.</p> <p>² Es ist maximal ein Attikageschoss zulässig.</p>	<p><i>Definition Attikageschoss: Ziff. 6.4 Anhang Baugesetz.</i></p> <p><i>Die Begriffsdefinition gemäss IVHB sieht vor, dass mindestens auf einer Gebäudeseite ein Rückversatz einzuhalten ist. Entsprechend der bisherigen Praxis (Attikageschoss muss innerhalb der Profillinie eines Schrägdachs mit dem maximal zulässigen Massen liegen), wird festgelegt, dass auf beiden Seiten der längeren Gebäudeseite ein Rückversatz von 3.0 m einzuhalten ist.</i></p>
<p>Art. 24</p> <p><i>Gebäudehöhe</i></p> <p>Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand vom tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite bis zur Schnittstelle zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachfläche (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>Art. 24</p> <p><i>Gebäudehöhe-Fassadenhöhe</i></p> <p>Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand vom tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite bis zur Schnittstelle zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachfläche (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Die Gebäudehöhe wird durch die Definition für die Fassadenhöhe gemäss Ziff. 5.2 Anhang Baugesetz ersetzt.</i></p> <p><i>Die Messweise der Fassadenhöhe wird für die verschiedenen Dachformen präzisiert.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 25</p> <p><i>Firsthöhe</i></p> <p>Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem First und dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens der Gebäudeaussenseite (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>¹ Bei Hauptbauten mit Schrägdächern ist die traufseitige Fassadenhöhe massgeblich.</p> <p>² Bei Hauptbauten mit Attikageschossen gelten die Gebäudeseiten der Rückversätze als Traufseiten. Die Fassadenhöhe wird bis zur Oberkante der Brüstung gemessen. Geländer werden berücksichtigt.</p> <p>³ Bei gestaffelten Bauten ist die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu bestimmen.</p> <p>Art. 25</p> <p>Firsthöhe-Gesamthöhe, höchster Punkt der Dachkonstruktion</p> <p>Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem First und dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens der Gebäudeaussenseite (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>¹ Der höchste Punkt der Dachkonstruktion bezeichnet den höchsten Punkt der Tragkonstruktion des Daches, ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.</p> <p><i>Gesamthöhe bei Hauptbauten mit Pultdach</i></p> <p>² Bei Hauptbauten mit Pultdächern ist die zulässige Gesamthöhe um die Hälfte der Differenz von Gesamthöhe zu Fassadenhöhe zu reduzieren.</p>	<p><i>Geländer bei Attikageschossen werden bei der Bestimmung der Fassadenhöhe berücksichtigt, egal ob sie geschlossen oder durchbrochen sind. Damit werden offene und geschlossene Terrassenbrüstungen gleich behandelt.</i></p> <p><i>Die Firsthöhe wird durch die Definition für die Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1 Anhang Baugesetz ersetzt.</i></p> <p><i>Die Auswirkungen der neuen Messweise wurden anhand von Skizzen überprüft (siehe Erläuterungsbericht).</i></p> <p><i>Da am höchsten Punkt der „Dachkonstruktion“ gemessen wird, hat dieser Begriff eine grosse Bedeutung für die Messung der Höhe eines Gebäudes. Daher ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion in der BNO zu präzisieren.</i></p> <p><i>Sonderregelung für die Gesamthöhe von Pultdächern. Ohne Reduktion der Gesamthöhe würden Pultdachbauten gegenüber Satteldachbauten zu dominant erscheinen.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 26</p> <p><i>Höhenlagen</i></p> <p>¹ Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf nicht höher liegen als 1,20 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>² In Hanglagen kann dieses Mass überschritten werden, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens bergseits nicht mehr als 0,50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Bodens liegt (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Dachaufbauten</i></p> <p>³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren etc.) fallen bei der Bestimmung der Gesamthöhe ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.</p> <p>Art. 26</p> <p><i>Höhenlagen</i></p> <p>¹ Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf nicht höher liegen als 1,20 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>² In Hanglagen kann dieses Mass überschritten werden, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens bergseits nicht mehr als 0,50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Bodens liegt (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Klärung für technisch bedingte Dachaufbauten.</i></p> <p><i>Diese Regelung ist mit der neuen Messweise für das Untergeschoss (Art. 23) nicht kompatibel und wird daher aufgehoben. Die Auswirkungen sind im erläuternden Bericht dargelegt.</i></p>
<p>Art. 27</p> <p><i>Gebäudelänge</i></p> <p>¹ Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Anbauten einzurechnen. Nicht anrechenbar sind lediglich nicht sichtbare unterirdische Bauteile.</p> <p>² Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich der Gebäudelänge als Einheit, auch dann, wenn eine Grenze dazwischen liegt.</p>	<p>Art. 27</p> <p><i>Gebäudelänge</i></p> <p>¹ Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Anbauten einzurechnen. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nicht zu berücksichtigen. Nicht anrechenbar sind lediglich nicht sichtbare unterirdische Bauteile.</p> <p>² Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich der Gebäudelänge als Einheit, auch dann, wenn eine Grenze dazwischen liegt.</p>	<p><i>Definition Gebäudelänge: Ziff. 4.1 Anhang BauG.</i></p> <p><i>Die etwas kompliziert anmutende neue Definition für die Gebäudelänge erlaubt, das Längenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>D Abstellplätze</p> <p>Art. 28</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Bei Neubauten, Umbauten mit Mehrnutzung sowie bei Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen.</p> <p><i>Ersatzlösung</i></p> <p>² Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten ausserordentlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, wird dem Bauherren die Verpflichtung auferlegt werden, sich an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.</p> <p><i>Parkreglement</i></p> <p>³ Das Nähere wird durch ein Parkplatzreglement geregelt.</p> <p>Art. 29</p> <p>Unbenutzter Artikel</p>	<p>D Abstellplätze</p> <p>Art. 28</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Bei Neubauten, Umbauten mit Mehrnutzung sowie bei Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen.</p> <p><i>Ersatzlösung</i></p> <p>² Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten ausserordentlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, wird dem Bauherren die Verpflichtung auferlegt werden, sich an einer öffentlichen oder privaten Parkierungsanlage zu beteiligen. Ist das nicht möglich, hat er der Gemeinde eine angemessene Abgabe zu leisten, die den Ausgleich zwischen baupflichtigen und nicht baupflichtigen Eigentümern herstellt.</p> <p><i>Parkplatzreglement</i></p> <p>³ Das Nähere wird durch ein Parkplatzreglement geregelt.</p> <p>Art. 29</p> <p>Unbenutzter Artikel</p>	

III. Nutzungsordnung

A Planungsmittel

Art. 30

Erlass, Verfahren

¹ Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch den Erlass der Bau- und Nutzungsordnung, des Zonenplans, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen. Die Verfahren richten sich nach dem BauG.

² Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Stadtrat beschlossen werden.

B Richtplanung

Art. 31

Zweck und Inhalt

¹ Im Sinne eines Planungsziels legt der Stadtrat die künftige Nutzung des Stadtgebietes und seine Erschliessung (Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen) in Richtplänen fest.

² Die Richtpläne sind die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Stadt, insbesondere bezüglich der technischen, finanziellen und zeitlichen Durchführung der Erschliessung. Sie sind behördenverbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

III. Nutzungsordnung

A Planungsmittel

Art. 30

Erlass, Verfahren

¹ Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch den Erlass der Bau- und Nutzungsordnung, des Zonenplans, Baulinien-, Quartier- und Landumlegungsplänen. Die Verfahren richten sich nach dem BauG.

² Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Stadtrat beschlossen werden.

B Richtplanung

Art. 31

Zweck und Inhalt

¹ Im Sinne eines Planungsziels legt der Stadtrat die künftige Nutzung des Stadtgebietes und seine Erschliessung (Verkehr, Versorgung, öffentliche Bauten und Anlagen) in Richtplänen fest.

³ Die Richtpläne sind die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Stadt, insbesondere bezüglich der technischen, finanziellen und zeitlichen Durchführung der Erschliessung. Sie sind behördenverbindlich und haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>³ Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.</p>	<p>⁴ Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.</p>	
<p>C Zonenplan</p>	<p>C Zonenplan</p>	
<p>Art. 32</p>	<p>Art. 32</p>	
<p><i>Zonenart</i></p>	<p><i>Zonenart</i></p>	
<p>¹ Das Gebiet der Stadt Stein am Rhein wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:</p>	<p>¹ Das Gebiet der Stadt Stein am Rhein wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:</p>	
<p><i>Bauzonen</i></p>	<p><i>Bauzonen</i></p>	
<p>A Altstadtzone II *</p>	<p>A Altstadtzone II *</p>	
<p>V Vorstadtzone III *</p>	<p>V Vorstadtzone III *</p>	
<p>W1 Wohnzone eingeschossig II *</p>	<p>W1 Wohnzone eingeschossig II *</p>	
<p>W2 Wohnzone zweigeschossig II *</p>	<p>W2 Wohnzone zweigeschossig II *</p>	
<p>W3 Wohnzone dreigeschossig II *</p>	<p>W3 Wohnzone dreigeschossig II *</p>	
<p>W4 Wohnzone viergeschossig II *</p>	<p>W4 Wohnzone viergeschossig II *</p>	
<p>WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig III *</p>	<p>WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig III *</p>	
<p>WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig III *</p>	<p>WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig III *</p>	
<p>I Industriezone IV *</p>	<p>I Industriezone IV *</p>	
<p>ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III *</p>	<p>ZöBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen III *</p>	
<p>C Campingzone II *</p>	<p>C Campingzone II *</p>	
<p>F Freihaltezone</p>	<p>F Freihaltezone</p>	
<p>* Zuweisung zu Empfindlichkeitsstufen (vgl. Art. 14 Abs. 6) gemäss LSV</p>	<p>* Zuweisung zu Empfindlichkeitsstufen (vgl. Art. 14 Abs. 6) gemäss LSV</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007		Beantragte neue Fassung		Kurzkommentar
<i>Nichtbauzone</i>		<i>Nichtbauzone</i>		
Lw	Landwirtschaftszone III *	Lw	Landwirtschaftszone III *	
Ns	Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	
Gr	Gewässer	Gr	Gewässer	
<i>Überlagernde Zonen</i>		<i>Überlagernde Zonen</i>		
Qp	Quartierplanpflicht	Qp	Quartierplanpflicht	
Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone	
ÜNs	Überlagernde Naturschutzzone	ÜNs	Überlagernde Naturschutzzone	
R	Rebgebiet	R	Rebgebiet	
Gb	Gärtnereibetriebe in Bauzonen	Gb	Gärtnereibetriebe in Bauzonen	
AS	Archäologische Schutzzone	AS	Archäologische Schutzzone	
Bs	Baumschutz	Bs	Baumschutz	
Us	Umgebungsschutz	Us	Umgebungsschutz	
RW	Reservewohnzone	RW	Reservewohnzone	
[* Zuweisung zu Empfindlichkeitsstufen (vgl. Art. 14 Abs. 6) gemäss LSV]		[* Zuweisung zu Empfindlichkeitsstufen (vgl. Art. 14 Abs. 6) gemäss LSV]		
² Der Zonenplan enthält folgenden weiteren Inhalt und gibt Aufschluss über weitere besondere Bereiche:		² Der Zonenplan enthält folgenden weiteren Inhalt und gibt Aufschluss über weitere besondere Bereiche:		

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p><i>Weiterer Inhalt</i></p> <p>Klassierte Bauten gemäss Inventar (Zonenplanausschnitt 1:2000): - Objekt von kantonaler Bedeutung (A/sehr wertvoll) - Objekt von kommunaler Bedeutung (B/wertvoll)</p> <p>Hecke/Feldgehölz</p> <p><i>Besondere Bereiche</i></p> <p>BLN Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung</p> <p>Wd Wald</p> <p>Vf Verkehrsflächen</p> <p>Ap Aussichtspunkte</p> <p><i>Information</i></p> <p>QGs Quell- und Grundwasserschutzzone</p> <p>Art. 33</p> <p><i>Verbindlichkeit</i></p> <p>Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Es ist auf der Bauverwaltung einsehbar.</p>	<p><i>Weiterer Inhalt</i></p> <p>Klassierte Bauten gemäss Inventar (Zonenplanausschnitt 1:2000): - Objekt von kantonaler Bedeutung (A/sehr wertvoll) - Objekt von kommunaler Bedeutung (B/wertvoll)</p> <p>Hecke/Feldgehölz</p> <p><i>Besondere Bereiche</i></p> <p>BLN Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung</p> <p>Wd Wald</p> <p>Vf Verkehrsflächen</p> <p>Ap Aussichtspunkte</p> <p><i>Information</i></p> <p>QGs Quell- und Grundwasserschutzzone</p> <p>Art. 33</p> <p><i>Verbindlichkeit</i></p> <p>Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Es ist auf der Bauverwaltung einsehbar Der Zonenplan kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden.</p>	<p><i>Redaktionelle Anpassung.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>D Zonenvorschriften</p> <p>I. Bauzonen</p> <p>1. Altstadtzone</p> <p>Art. 34</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Die Altstadt soll als Baudenkmal und Wohnquartier mit Ladengeschäften erhalten und gefördert werden. Alle Bauten haben sich unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsverhältnisse in das bestehende Stadtbild einzuordnen, auch hinsichtlich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung. Geschlossene Bauweise ist die Regel (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>² Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen. Der Abbruch von Bauten wird nur ausnahmsweise bewilligt.</p> <p>Art. 35</p> <p><i>Nutzung</i></p> <p>¹ Die Altstadtzone ist bestimmt für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere Ladengeschäfte. Gewerbliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehenden Bauformen einfügen und die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.</p>	<p>D Zonenvorschriften</p> <p>I. Bauzonen</p> <p>1. Altstadtzone</p> <p>Art. 34</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Die Altstadt soll als Baudenkmal und Wohnquartier mit Ladengeschäften erhalten und gefördert werden. Alle Bauten haben sich unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsverhältnisse in das bestehende Stadtbild einzuordnen, auch hinsichtlich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung. Geschlossene Bauweise ist die Regel (vgl. Skizze im Anhang).</p> <p>² Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen. Der Abbruch von Bauten wird nur ausnahmsweise bewilligt.</p> <p>Art. 35</p> <p><i>Nutzung</i></p> <p>¹ Die Altstadtzone ist bestimmt für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere Ladengeschäfte. Gewerbliche Anlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die bestehenden Bauformen einfügen und die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>² Die für das Geschäftsleben erforderlichen Einrichtungen und Ausbauten sind zugelassen, sofern der Charakter der Altstadt nicht gestört wird. Zu beachten ist zudem die Verordnung über Reklameanlagen auf öffentlichem und privatem Grund.</p>	<p>² Die für das Geschäftsleben erforderlichen Einrichtungen und Ausbauten sind zugelassen, sofern der Charakter der Altstadt nicht gestört wird. Zu beachten ist zudem die Verordnung über Reklameanlagen auf öffentlichem und privatem Grund.</p>	
<p>Art. 36</p>	<p>Art. 36</p>	
<p><i>Gestaltungsvorschriften</i></p>	<p><i>Gestaltungsvorschriften</i></p>	
<p>Der Stadtrat beurteilt gestalterische Aspekte von Bauge-suchen in der Altstadtzone unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Bestimmungen von Art. 8 und 9 im Einzelfall. Dies gilt insbesondere für Dachaufbauten und -einschnitte sowie Balkone und Lauben. Bei dieser Beurteilung sind weiter die Bestimmungen der nachfolgenden Artikel massgebend.</p>	<p>Der Stadtrat beurteilt gestalterische Aspekte von Bauge-suchen in der Altstadtzone unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Bestimmungen von Art. 8 und 9 im Einzelfall. Dies gilt insbesondere für Dachaufbauten und -einschnitte sowie Balkone und Lauben. Bei dieser Beurteilung sind weiter die Bestimmungen der nachfolgenden Artikel massgebend.</p>	
<p>Art. 37</p>	<p>Art. 37</p>	
<p><i>Fassaden</i></p>	<p><i>Fassaden</i></p>	
<p>Farbe, Material, Bauteile und Oberflächenstruktur der Fassaden müssen mit dem hergebrachten Altstadtcha-rakter vereinbar und auf die Nachbarbauten und das Strassenbild abgestimmt sein. Die definitive Festlegung erfolgt unter Mitwirkung der Baubehörde an Ort und Stelle aufgrund ausreichender Bemusterung.</p>	<p>Farbe, Material, Bauteile und Oberflächenstruktur der Fassaden müssen mit dem hergebrachten Altstadtcha-rakter vereinbar und auf die Nachbarbauten und das Strassenbild abgestimmt sein. Die definitive Festlegung erfolgt unter Mitwirkung der Baubehörde an Ort und Stelle aufgrund ausreichender Bemusterung.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 38</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung auf die Nachbarbauten abzustimmen ist. Für An- und Nebenbauten sind auch Pultdächer gestattet. Die Dächer sind mit unglasierten, dunkel getönten Biberschwanzziegeln einzudecken. Sind bei teilweiser Um- oder Neueindeckung von Dächern Biberschwanzziegel unterschiedlicher Tönung vorhanden, hat insgesamt eine ausgewogene Durchmischung zu erfolgen.</p> <p>² Es dürfen höchstens zwei Dachgeschosse ausgebaut werden. Zu deren Belichtung kann der Stadtrat Dachaufbauten gestatten, die als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden sind. Ausnahmsweise und beschränkt auf das 1. Dachgeschoss können Dachaufbauten in anderer Form bewilligt werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. Seitenfenster sind nicht zugelassen.</p> <p>³ Die Summe der Dachaufbauten darf im 1. Dachgeschoss einen Drittel, im 2. Dachgeschoss einen Viertel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach, die weitere Dachlandschaft und die darunter liegende Fassade abzustimmen.</p>	<p>Art. 38</p> <p><i>Dachgestaltung</i></p> <p>¹ Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung auf die Nachbarbauten abzustimmen ist. Für An- und Nebenbauten Kleinbauten und Anbauten sind auch Pultdächer gestattet. Die Dächer sind mit unglasierten, dunkel getönten Biberschwanzziegeln einzudecken. Sind bei teilweiser Um- oder Neueindeckung von Dächern Biberschwanzziegel unterschiedlicher Tönung vorhanden, hat insgesamt eine ausgewogene Durchmischung zu erfolgen.</p> <p>² Das Dach darf höchstens auf zwei Ebenen zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Es dürfen höchstens zwei Dachgeschosse ausgebaut werden. Zu deren Belichtung kann der Stadtrat Dachaufbauten gestatten, die als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden sind. Ausnahmsweise und beschränkt auf die erste Ebene das 1. Dachgeschoss können Dachaufbauten in anderer Form bewilligt werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. Seitenfenster sind nicht zugelassen.</p> <p>³ Die Summe der Dachaufbauten darf auf der ersten Ebene im 1. Dachgeschoss einen Drittel, auf der zweiten 2. Dachgeschoss einen Viertel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten der zweiten Ebene sind kleiner zu halten als jene der ersten Ebene. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach, die weitere Dachland-</p>	<p><i>Gemäss Vorprüfung ist laut IVHB nur ein Dachgeschoss möglich. Neuformulierung entsprechend der Empfehlung im Vorprüfungsbericht.</i></p> <p><i>Gemäss Vorprüfung ist laut IVHB nur ein Dachgeschoss möglich. Neuformulierung entsprechend der Empfehlung im Vorprüfungsbericht. Präzisierung zu den Abmessungen von Dachaufbauten auf der zweiten Ebene.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>⁴ Dacheinschnitte müssen grundsätzlich Bestandteil einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute sein. Sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann der Stadtrat auch Dacheinschnitte bewilligen, wenn sie auf ihrer ganzen Breite und in ihrer Tiefe mindestens zur Hälfte überdeckt werden (vgl. Skizze im Anhang). Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten.*</p> <p><i>(¹ Änderung vom 4. April 2008, vom Regierungsrat genehmigt am 8. Juli 2008)</i></p> <p>⁵ Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind untersagt.</p> <p>⁶ Ausschliesslich zur Belichtung von nicht dem Wohnen dienenden Räumen können ausnahmsweise Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Deren Glasfläche darf 0,3 m² nicht übersteigen.</p> <p>⁷ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.</p>	<p>schaft und die darunter liegende Fassade abzustimmen.</p> <p>⁴ Dacheinschnitte müssen grundsätzlich Bestandteil einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute sein. Sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann der Stadtrat auch Dacheinschnitte bewilligen, wenn sie auf ihrer ganzen Breite und in ihrer Tiefe mindestens zur Hälfte überdeckt werden (vgl. Skizze im Anhang). Vor den Dacheinschnitten ist das Dach durchgehend zu gestalten.</p> <p>⁵ Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind untersagt. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>⁶ Für die ausschliesslich zur Belichtung von Räumen, die nicht zu Wohnzwecken dienen, dem Wohnen dienenden Räumen können ausnahmsweise Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Die Dachflächenfenster dürfen ausschliesslich zur Belichtung der bezeichneten Räume dienen. Deren Glasfläche darf 0,3 m² nicht übersteigen.</p> <p>⁷ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.</p>	<p><i>Solaranlagen sind abschliessend in Art. 18a RPG und der RPV geregelt. Da es sich bei der Altstadt um ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung handelt, benötigen Solaranlagen in jedem Fall eine Bewilligung.</i></p> <p><i>Redaktionelle Präzisierung. Dachflächenfenster sind zulässig für Toiletten, Treppenhäuser, Hausgänge und Küchen. Die Glasfläche entspricht einem Dachflächenfenster mit den Standardmassen 55x98 cm.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 39 <i>Fenster und Türen</i></p> <p>Fenster und Türen sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen. Sie haben eine hochformatige Gliederung aufzuweisen. Die Fenster sind mit aussenliegenden echten Sprossen zu versehen.</p>	<p>Art. 39 <i>Fenster und Türen</i></p> <p>Fenster und Türen sind so zu gestalten, dass sie dem Gepräge des Ortsbildes entsprechen. Sie haben eine hochformatige Gliederung aufzuweisen. Die Fenster sind mit aussenliegenden echten Sprossen zu versehen.</p>	
<p>Art. 40 <i>Schaufenster</i></p> <p>Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Sie haben sich bezüglich Anordnung, Grösse und Einfassung in die übrige Fassadengliederung einzuordnen.</p>	<p>Art. 40 <i>Schaufenster</i></p> <p>Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Sie haben sich bezüglich Anordnung, Grösse und Einfassung in die übrige Fassadengliederung einzuordnen.</p>	<p><i>Bei dem Begriff „Erdgeschoss“ handelt es sich um einen gestalterischen Begriff.</i></p>
<p>Art. 41 <i>Haustrennwände</i></p> <p>Die Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind in der bestehenden Form beizubehalten. Sind Durchbrüche erforderlich, sind sie gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften auszuführen.</p>	<p>Art. 41 <i>Haustrennwände</i></p> <p>Die Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind in der bestehenden Form beizubehalten. Sind Durchbrüche erforderlich, sind sie gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften auszuführen.</p>	
<p>Art. 42 <i>Abstellflächen</i></p> <p>Der Bedarf an Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte und dgl. ist bei allen Bauvorhaben ausschliesslich innerhalb von Gebäuden zu decken.</p>	<p>Art. 42 <i>Abstellflächen</i></p> <p>Der Bedarf an Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte und dgl. ist bei allen Bauvorhaben ausschliesslich innerhalb von Gebäuden zu decken.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>Art. 43 <i>Ersatzbauten</i></p> <p>¹ Der Ersatz bestehender Bauten hat grundsätzlich unter Einhaltung der vorhandenen Masse sowie der First- und Traufhöhe zu erfolgen.</p> <p>² Abweichungen sind zulässig, wenn und soweit damit gegenüber dem zu ersetzenden Baukörper eine verbesserte Anpassung an das Ortsbild erfolgt.</p>	<p>Art. 43 <i>Ersatzbauten</i></p> <p>¹ Der Ersatz bestehender Bauten hat grundsätzlich unter Einhaltung der vorhandenen Masse sowie der Gesam- und Fassadenhöhe First- und Traufhöhe zu erfolgen.</p> <p>² Abweichungen sind zulässig, sofern wenn und soweit damit gegenüber dem zu ersetzenden Baukörper eine verbesserte Einordnung in Anpassung an das Ortsbild erfolgt.</p>	<p><i>Sprachlich bessere Formulierung.</i></p>
<p>Art. 44 <i>Wiederaufbau</i></p> <p>Die Wiederaufbaupflicht richtet sich nach dem BauG.</p>	<p>Art. 44 <i>Wiederaufbau</i></p> <p>Die Wiederaufbaupflicht richtet sich nach dem BauG.</p>	
<p>Art. 45 <i>Vorgärten</i></p> <p>Vorgärten sind als solche zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bauliche Massnahmen aller Art sind untersagt. Gleiches gilt für Fahrnisbauten und die Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Wohnwagen und dergleichen.</p>	<p>Art. 45 <i>Vorgärten</i></p> <p>Vorgärten sind als solche zu erhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bauliche Massnahmen aller Art sind untersagt. Gleiches gilt für Fahrnisbauten und die Anlage von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Wohnwagen und dergleichen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>Art. 46 <i>Hofflächen</i></p> <p>Die zwischen den Gebäuden liegenden Hofflächen dürfen nur mit eingeschossigen An- und Nebenbauten überbaut werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung historisch wertvoller Höfe.</p>	<p>Art. 46 <i>Hofflächen</i></p> <p>Die zwischen den Gebäuden liegenden Hofflächen dürfen nur mit eingeschossigen An- und Nebenbauten Kleinbauten und Anbauten überbaut werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung historisch wertvoller Höfe.</p>	<p><i>Kleinbauten und Anbauten sind per Definition eingeschossig.</i></p>
<p>Art. 47 <i>Stadtmauern</i></p> <p>¹ Die Stadtmauer ist zu erhalten. An der Front der Stadtmauer sind Ausladungen und Vorbauten wie Balkone, Lauben und dergleichen nicht zulässig.</p> <p>² Bestehende störende Elemente sind im Rahmen baulicher Erneuerungen zu beseitigen, wobei dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen ist.</p>	<p>Art. 47 <i>Stadtmauern</i></p> <p>¹ Die Stadtmauer ist zu erhalten. An der Front der Stadtmauer sind vorspringende Gebäudeteile Ausladungen und Vorbauten wie Balkone, Lauben und dergleichen nicht zulässig.</p> <p>² Bestehende störende Elemente sind im Rahmen baulicher Erneuerungen zu beseitigen, wobei dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen ist.</p>	
<p>2. Vorstadtzone</p>	<p>2. Vorstadtzone</p>	
<p>Art. 48 <i>Grundsatz</i></p> <p>Die Vorstadtzone dient dem Umgebungsschutz der Altstadt. Die Überbauungsformen sind darauf abzustimmen.</p>	<p>Art. 48 <i>Grundsatz</i></p> <p>Die Vorstadtzone dient dem Umgebungsschutz der Altstadt. Die Überbauungsformen sind darauf abzustimmen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 49 <i>Nutzung</i> Die Vorstadtzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnungen, Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Gewerbe zulässig.</p>	<p>Art. 49 <i>Nutzung</i> Die Vorstadtzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnungen, Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>	
<p>Art. 50 <i>Besondere Vorschriften, Fassaden</i> Die Aussenmauern sind in herkömmlicher Art zu gestalten. Das Mauerwerk ist in einem unauffälligen Farbton zu halten, in harmonischer Abstimmung auf die Nachbarbauten.</p>	<p>Art. 50 <i>Besondere Vorschriften, Fassaden</i> Die Aussenmauern sind in herkömmlicher Art zu gestalten. Die Fassaden sind Das Mauerwerk ist in einem unauffälligen Farbton zu halten, in harmonischer Abstimmung auf die Nachbarbauten.</p>	<p><i>Präzisierung.</i></p>
<p>Art. 51 <i>Dachgestaltung</i> ¹ Es sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° zulässig. Andere Dachformen sind nur zugelassen, wenn sie sich ästhetisch in die Umgebung einfügen. Die Dächer sind mit unglasierten und unterschiedlich getönten Tonziegeln in ausgewogener Durchmischung einzudecken.</p>	<p>Art. 51 <i>Dachgestaltung</i> ¹ Es sind in der Regel nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° zulässig. Andere Dachformen sind nur zugelassen, wenn sie sich ästhetisch in die Umgebung einfügen. Die Dächer sind mit unglasierten und unterschiedlich getönten Tonziegeln in ausgewogener Durchmischung einzudecken.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>² Es dürfen höchstens zwei Dachgeschosse ausgebaut werden. Zu deren Belichtung sind Dachaufbauten gestattet, die als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden sind. Ausnahmsweise und beschränkt auf das erste Dachgeschoss können Dachaufbauten in anderer Form bewilligt werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. Seitenfenster sind nicht zugelassen.</p>	<p>² Das Dach darf höchstens auf zwei Ebenen zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Es dürfen höchstens zwei Dachgeschosse ausgebaut werden. Zu deren Belichtung sind Dachaufbauten gestattet, die als Schleppegauben oder Giebellukarnen auszubilden sind. Ausnahmsweise und beschränkt auf die erste Ebene-das erste Dachgeschoss können Dachaufbauten in anderer Form bewilligt werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten. Seitenfenster sind nicht zugelassen.</p>	<p><i>Gemäss Vorprüfung ist laut IVHB nur ein Dachgeschoss möglich. Neuformulierung entsprechend dem Vorprüfungsbericht.</i></p>
<p>³ Die Summe der Dachaufbauten darf einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach sowie die darunter liegende Fassade abzustimmen.</p>	<p>³ Die Summe der Dachaufbauten darf einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach sowie die darunter liegende Fassade abzustimmen.</p>	<p><i>Die Glasfläche entspricht einem Dachflächenfenster mit den Standardmassen 55x118 cm.</i></p>
<p>⁴ Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen der Altstadtzone, Art. 38 Abs. 4.</p>	<p>⁴ Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen der Altstadtzone, Art. 38 Abs. 4.</p>	
<p>⁵ Zur Belichtung von nicht dem Wohnen dienenden Räumen können ausnahmsweise Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Deren Glasfläche darf 0,4 m² nicht übersteigen.</p>	<p>⁵ Zur Belichtung von nicht dem Wohnen dienenden Räumen können ausnahmsweise Dachflächenfenster zugelassen werden, wenn sie den Charakter der Dachlandschaft nicht stören. Deren Glasfläche darf 0,4 m² nicht übersteigen.</p>	
<p>⁶ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.</p>	<p>⁶ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 52 <i>Fenster</i> Die Fenster sind einzufassen, haben hochformatige Gliederung aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.</p>	<p>Art. 52 <i>Fenster</i> Die Fenster sind einzufassen, haben hochformatige Gliederung aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.</p>	
<p>Art. 53 <i>Überbauungsmass</i> Es gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone W2.</p>	<p>Art. 53 <i>Überbauungsmass</i> Es gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone W2.</p>	
<p>3. Wohnzonen</p>	<p>3. Wohnzonen</p>	
<p>Art. 54 <i>Grundsatz</i> Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes. Offene Bauweise ist die Regel (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>Art. 54 <i>Grundsatz</i> Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes. Offene Bauweise ist die Regel (vgl. Skizze im Anhang).</p>	
<p>Art. 55 <i>Gewerbliche Anlagen</i> ¹ Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern dadurch die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird. ² Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für Gärtnereibetriebe (siehe Art. 81)</p>	<p>Art. 55 <i>Gewerbliche Anlagen</i> ¹ Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern dadurch die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird. ² Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für Gärtnereibetriebe (siehe Art. 81)</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
-------------------------------	-------------------------	---------------

Art. 56

Überbauungsmasse

¹ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

	W1	W2	W3	W4
Zulässige Vollgeschosse	1	2	3	4
Grenzabstand mind.	5.00 m	4.00 m	5.00 m	6.00 m
Taufseitige Fassadenhöhe max.	4.80 m	7.80 m	10.80 m	13.80 m
Gesamthöhe max.	8.30 m	11.80 m	14.80 m	16.80 m
Gebäuelänge max.	20.0 m*	25.0 m*	30.0 m	30.0 m

* Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Gebäuelänge insgesamt 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse.

Die Überbauungsmasse Art. 56 – 59 werden in einer Tabelle zusammengefasst. Neu wird statt der Firsthöhe der Begriff der Gesamthöhe verwendet und für die Gebäudehöhe der Begriff Fassadenhöhe.

Art. 56

Überbauungsmasse, W1

¹ In der Wohnzone W1 ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, die Gebäudehöhe höchstens 4,80 m, die Firsthöhe höchstens 8,30 m, die Gebäuelänge höchstens 20 m.

² Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Ge-

~~Art. 56~~

~~Überbauungsmasse, W1~~

~~¹ In der Wohnzone W1 ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, die Gebäudehöhe höchstens 4,80 m, die Firsthöhe höchstens 8,30 m, die Gebäuelänge höchstens 20 m.~~

~~² Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Ge-~~

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>bündelänge insgesamt 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse.</p> <p>³ In Hanglagen mit einer Neigung von mindestens 20 % darf die bergseitige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m erhöht werden, unter Anhebung der Firsthöhe um höchstens 1 m (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>bündelänge insgesamt 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse.</p> <p>³ In Hanglagen mit einer Neigung von mindestens 20 % darf die bergseitige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m erhöht werden, unter Anhebung der Firsthöhe um höchstens 1 m (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Diese Ausnahmeregelung führt zu einem deutlichen Sprung der Gesamthöhe ab einer Hangneigung von 20 %. Die Messweise der Hangneigung ist nicht klar definiert und kann in der Praxis zu Problemen führen.</i></p> <p><i>Die neue Definition für die Gesamthöhe ermöglicht in Hanglagen ebenfalls höhere Gesamthöhen als in der Ebene (vgl. Erläuternder Bericht), allerdings ohne Sprung wie bei der bisherigen Regelung.</i></p>
<p>Art. 57 W2</p>	<p>Art. 57 Überbauungsmasse, W2</p>	
<p>¹ In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m, die Gebäudehöhe höchstens 7,80 m, die Firsthöhe höchstens 11,80 m, die Gebäudelänge höchstens 25 m.</p> <p>² Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Gebäudelänge 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse.</p> <p>³ In Hanglagen mit einer Neigung von mindestens 20 % dürfen die bergseitige Gebäudehöhe und die Firsthöhe je um höchstens 1,50 m angehoben werden (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p>¹ In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m, die Gebäudehöhe höchstens 7,80 m, die Firsthöhe höchstens 11,80 m, die Gebäudelänge höchstens 25 m.</p> <p>² Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Gebäudelänge 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse.</p> <p>³ In Hanglagen mit einer Neigung von mindestens 20 % dürfen die bergseitige Gebäudehöhe und die Firsthöhe je um höchstens 1,50 m angehoben werden (vgl. Skizze im Anhang).</p>	<p><i>Die Überbauungsmasse werden in einer Tabelle zusammengefasst.</i></p> <p><i>Siehe Erläuterung zu Art. 56 Abs. 3.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>Art. 58</p> <p>W3</p> <p>In der Wohnzone W3 sind drei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, die Gebäudehöhe höchstens 10,80 m, die Firsthöhe höchstens 14,80 m, die Gebäudelänge höchstens 30 m.</p>	<p>Art. 58</p> <p>Überbauungsmasse, W3</p> <p>In der Wohnzone W3 sind drei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, die Gebäudehöhe höchstens 10,80 m, die Firsthöhe höchstens 14,80 m, die Gebäudelänge höchstens 30 m.</p>	<p><i>Die Überbauungsmasse werden in einer Tabelle zusammengefasst.</i></p>
<p>Art. 59</p> <p>W4</p> <p>In der Wohnzone W4 sind vier Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 6 m, die Gebäudehöhe höchstens 13,80 m, die Firsthöhe höchstens 16,80 m, die Gebäudelänge höchstens 30 m.</p>	<p>Art. 59</p> <p>Überbauungsmasse, W4</p> <p>In der Wohnzone W4 sind vier Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 6 m, die Gebäudehöhe höchstens 13,80 m, die Firsthöhe höchstens 16,80 m, die Gebäudelänge höchstens 30 m.</p>	<p><i>Die Überbauungsmasse werden in einer Tabelle zusammengefasst.</i></p>
<p>Art. 60</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>¹ In der Wohnzone W1 sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. In Hanglagen hat deren First parallel zum Hang zu verlaufen.</p> <p>² In den Wohnzonen W2 und W3 sind Sattel- und Walmdächer die Regel. Oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse hat deren Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p>	<p>Art. 60</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>¹ In der Wohnzone W1 sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. In Hanglagen hat deren First parallel zum Hang zu verlaufen.</p> <p>² In den Wohnzonen W2 und W3 sind Sattel- und Walmdächer die Regel. Oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse hat deren Firstrichtung parallel zum Hang zu verlaufen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>³ In der Wohnzone W4 ist die Dachform frei wählbar. Vorbehalten bleibt Art. 7.</p> <p>⁵ Kehrgiebel sind gestattet, wenn sie traufbündig, in der Breite auf höchstens die Hälfte der Fassadenlänge begrenzt sind und deren Dachneigung gleich oder grösser derjenigen des Hauptdaches ist.</p>	<p>³ In der Wohnzone W4 ist die Dachform frei wählbar. Vorbehalten bleibt Art. 7.</p> <p>⁴ Quergiebel sind gestattet, wenn sie traufbündig, in der Breite auf höchstens die Hälfte der Fassadenlänge begrenzt sind und deren Dachneigung gleich oder grösser derjenigen des Hauptdaches ist.</p>	<p><i>Begriffsklärung. In der Druckfassung ist eine Skizze im Anhang vorgesehen.</i></p>
<p>Art. 61 <i>Dachaufbauten</i></p>	<p>Art. 61 <i>Dachaufbauten</i></p>	
<p>¹ Es darf nur ein Dachgeschoss ausgebaut werden. Zu dessen Belichtung sind Dachaufbauten gestattet. Sie dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten.</p>	<p>¹ Dachaufbauten sind nur auf einer Ebene des Daches zulässig. Es darf nur ein Dachgeschoss ausgebaut werden. Zu dessen Belichtung sind Dachaufbauten gestattet. Sie dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen. Vor den Aufbauten ist das Dach durchgehend zu gestalten.</p>	<p><i>Gemäss Vorprüfung ist laut IVHB nur ein Dachgeschoss möglich. Neuformulierung entsprechend dem Vorprüfungsbericht.</i></p>
<p>² Die Summe der Dachaufbauten darf einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach sowie auf die darunter liegende Fassade abzustimmen.</p>	<p>² Die Summe der Dachaufbauten darf einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Aufbauten sind in Anzahl, Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach sowie auf die darunter liegende Fassade abzustimmen.</p>	
<p>³ Dacheinschnitte sind gestattet. Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren. Vorbehalten bleibt Art. 7. Oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse darf die Summe der Dachaufbauten einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie Bestandteil einer bewilligbaren Dachaufbaute sind.</p>	<p>³ Dacheinschnitte sind gestattet. Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren. Vorbehalten bleibt Art. 7. Oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse darf die Summe der Dachaufbauten einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. sind Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie Bestandteil einer bewilligbaren Dachaufbaute sind.</p>	<p><i>Sonnenkollektoren sind abschliessend in Art. 18a RPG und der RPV geregelt. Überflüssige Wiederholung von Abs. 2.</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
-------------------------------	-------------------------	---------------

⁴ Dachflächenfenster sind im Ausmass von höchstens 0,6 m² Glasfläche zulässig, beschränkt auf zwei pro Dachfläche bzw. vier pro Gebäude, Anbauten eingeschlossen, in bewohnten Räumen jedoch nur in Verbindung mit konventionellen Fenstern.

4. Wohn- und Gewerbezone

Art. 62

Grundsatz

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnbauten mässig störende Gewerbebetriebe sowie Mischbauten zulässig.

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

Art. 63

Überbauungsmasse, WG2

⁴ Dachflächenfenster sind im Ausmass von höchstens 0,6 m² Glasfläche zulässig, beschränkt auf zwei pro Dachfläche bzw. vier pro Gebäude, Anbauten eingeschlossen, in bewohnten Räumen jedoch nur in Verbindung mit konventionellen Fenstern.

4. Wohn- und Gewerbezone~~n~~

Art. 62

Grundsatz

¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnbauten mässig störende Gewerbebetriebe sowie Mischbauten zulässig.

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

Art. 63

~~Überbauungsmasse, WG2~~ Überbauungsmasse

¹ Es gelten folgende Überbauungsmasse:

	WG2	WG3
Zulässige Vollgeschosse	2	3
Grenzabstand mind.	4.00 m	5.00 m
Taufseitige Fassadenhöhe max.	7.80 m	10.80 m
Gesamthöhe max.	11.80 m	14.80 m
Gebäuelänge max.	30.00 m	40.00 m

Die Überbauungsmasse Art. 63-64 werden in einer Tabelle zusammengefasst. Neu wird statt der Firsthöhe der Begriff der Gesamthöhe verwendet und für die Gebäudehöhe der Begriff Fassadenhöhe.

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m, die Gebäudehöhe höchstens 7,80 m, die Firsthöhe höchstens 11,80 m, die Gebäudelänge höchstens 30 m.</p>	<p>In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 4 m, die Gebäudehöhe höchstens 7,80 m, die Firsthöhe höchstens 11,80 m, die Gebäudelänge höchstens 30 m.</p>	<p><i>Die Überbauungsmasse werden in einer Tabelle zusammengefasst.</i></p>
<p>Art. 64 WG3</p>	<p>Art. 64 WG3</p>	
<p>In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, die Gebäudehöhe höchstens 10,80 m, die Firsthöhe höchstens 14,80 m, die Gebäudelänge höchstens 40 m.</p>	<p>In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig. Der Grenzabstand beträgt mindestens 5 m, die Gebäudehöhe höchstens 10,80 m, die Firsthöhe höchstens 14,80 m, die Gebäudelänge höchstens 40 m.</p>	<p><i>Die Überbauungsmasse werden in einer Tabelle zusammengefasst.</i></p>
<p>5. Industriezone</p>	<p>5. Industriezone</p>	
<p>Art. 65 <i>Grundsatz</i></p>	<p>Art. 65 <i>Grundsatz</i></p>	
<p>¹ Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt.</p>	<p>¹ Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt.</p>	
<p>² Es dürfen Wohnungen errichtet werden, soweit die Anwesenheit von Personen aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Solche Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>	<p>² Es dürfen Wohnungen errichtet werden, soweit die Anwesenheit von Personen aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Solche Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 66 <i>Besondere Vorschriften</i></p> <p>¹ Die Gebäudehöhe darf in keinem Bereich mehr als 13,80 m, die Firsthöhe nicht mehr als 16,80 m betragen.</p> <p>² Der Grenzabstand richtet sich allseits nach den Mindestvorschriften des kantonalen Baugesetzes. Der Mehrlängenzuschlag gilt innerhalb der Zone nicht. Er ist lediglich gegenüber angrenzenden Zonen einzuhalten.</p>	<p>Art. 66 <i>Besondere Vorschriften</i></p> <p>¹ Die Gebäudehöhe Fassadenhöhe darf in keinem Bereich mehr als 13,80 m, die Firsthöhe Gesamthöhe nicht mehr als 16,80 m betragen.</p> <p>² Der Grenzabstand richtet sich allseits nach den Mindestvorschriften des kantonalen Baugesetzes. Der Mehrlängenzuschlag gilt innerhalb der Zone nicht. Er ist lediglich gegenüber angrenzenden Zonen einzuhalten.</p>	<p><i>Neu wird statt der Firsthöhe der Begriff der Gesamthöhe verwendet und für die Gebäudehöhe der Begriff Fassadenhöhe. Technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Kühlaggregate etc.) werden neu unter Art. 26, Abs. 2 geregelt.</i></p>
<p>6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 67 <i>Besondere Vorschriften</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten, Grünanlagen und Parkierungsflächen erstellt werden.</p>	<p>6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Art. 67 <i>Besondere Vorschriften</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen, Grünanlagen und Parkierungsflächen erstellt werden.</p>	<p><i>Verwendung des allgemeinen Begriffs für baubewilligungspflichtige Vorhaben (Art. 54 Baugesetz)</i></p>
<p>Art. 68 <i>Kleine Schanz</i></p> <p>Im Bereich der Kleinen Schanz sind öffentliche Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Bestimmungen der Vorstadtzone besonders sorgfältig in die bestehende Umgebung einzufügen.</p>	<p>Art. 68 <i>Kleine Schanz</i></p> <p>Im Bereich der Kleinen Schanz sind öffentliche Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Bestimmungen der Vorstadtzone besonders sorgfältig in die bestehende Umgebung einzufügen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>7. Campingzone</p> <p>Art. 69</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen sind nur in der dafür bestimmten Campingzone zulässig. Die ständige Wohnsitznahme ist untersagt.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Es sind sinngemäss die Bestimmungen der Wohnzone W1 anwendbar.</p> <p>Art. 70</p> <p><i>Besondere Anforderungen</i></p> <p>Besondere Anforderungen sind in einem Quartierplan zu regeln.</p>	<p>7. Campingzone</p> <p>Art. 69</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen sind nur in der dafür bestimmten Campingzone zulässig. Die ständige Wohnsitznahme ist untersagt.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Es sind sinngemäss die Bestimmungen der Wohnzone W1 anwendbar.</p> <p>Art. 70</p> <p><i>Besondere Anforderungen</i></p> <p>Besondere Anforderungen sind in einem Quartierplan zu regeln.</p>	<p><i>Dieser Quartierplan steht noch aus.</i></p>
<p>8. Freihaltezone</p> <p>Art. 71</p> <p><i>Freihaltezone</i></p> <p>¹ Die Freihaltezone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Uferpartien vor der Überbauung.</p>	<p>8. Freihaltezone</p> <p>Art. 71</p> <p><i>Freihaltezone</i></p> <p>¹ Die Freihaltezone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Uferpartien vor der Überbauung.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.</p> <p>II. Nichtbauzonen</p> <p>Art. 72</p> <p><i>Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ Nutzungsart und Zweck der Landwirtschaftszonen richten sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).</p> <p>² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Art. 73</p> <p><i>Naturschutzzone</i></p> <p>¹ Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe aller Art sind bewilligungspflichtig.</p> <p>³ Die auf die jeweiligen Naturschutzzonen abgestimmten Vorschriften sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.</p>	<p>² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.</p> <p>II. Nichtbauzonen</p> <p>Art. 72</p> <p><i>Landwirtschaftszone</i></p> <p>¹ In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. Nutzungsart und Zweck der Landwirtschaftszonen richten sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).</p> <p>² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Art. 73</p> <p><i>Naturschutzzone</i></p> <p>¹ Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe aller Art sind bewilligungspflichtig.</p> <p>³ Die auf die jeweiligen Naturschutzzonen abgestimmten Vorschriften sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.</p>	<p><i>Redaktionelle Präzisierung entsprechend dem Hinweis im Vorprüfungsbericht</i></p>

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 74 <i>Gewässer</i></p> <p>¹ Die Gewässer und ihre Ufer sind im Sinne von Art. 17 RPG geschützt.</p> <p>² Jede Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Bei der Prüfung von Baugesuchen am Rhein wird der Bericht «Unser Rhein – seine Ufer»²⁾ als Richtlinie beigezogen.</p>	<p>Art. 74 <i>Gewässer</i></p> <p>¹ Die Gewässer und ihre Ufer sind im Sinne von Art. 17 RPG geschützt.</p> <p>² Jede Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Bei der Prüfung von Baugesuchen am Rhein wird der Bericht «Unser Rhein – seine Ufer»²⁾ als Richtlinie beigezogen.</p>	
<p>III. Überlagernde Zonen</p> <p>Art. 75 <i>Quartierplanpflicht</i></p> <p>¹ In Gebieten, die mit einer Quartierplanpflicht belegt sind, ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p> <p>² Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Stadtrat einen solchen innert nützlicher Frist öffentlich aufzulegen.</p>	<p>III. Überlagernde Zonen</p> <p>Art. 75 <i>Quartierplanpflicht</i></p> <p>¹ In Gebieten, die mit einer Quartierplanpflicht belegt sind, ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p> <p>² Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Stadtrat einen solchen innert nützlicher Frist öffentlich aufzulegen.</p>	

²⁾ Stein am Rhein: «Unser Rhein – seine Ufer»; Bericht zur künftigen Rheinufergestaltung, Schlussbericht als Arbeitsgrundlage, Stadtrat Stein am Rhein/Tiefbauamt des Kantons Schaffhausen, Oktober 1999. Bei Bedarf kann ein Auszug des Berichts bei der Bauverwaltung bezogen werden.

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 76</p> <p><i>Landschaftsschutzzone, Grundsatz</i></p> <p>¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.</p> <p>² Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht verändert, Ufergehölze, Hecken und Feldgehölze nicht gerodet und Wiesen nicht aufgeforstet werden.</p>	<p>Art. 76</p> <p><i>Landschaftsschutzzone, Grundsatz</i></p> <p>¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.</p> <p>² Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht verändert, Ufergehölze, Hecken und Feldgehölze nicht gerodet und Wiesen nicht aufgeforstet werden.</p>	
<p>Art. 77</p> <p><i>Nutzung</i></p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung des Gebietes unentbehrlich sind und die Errichtung ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist.</p> <p>² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.</p>	<p>Art. 77</p> <p><i>Nutzung</i></p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung des Gebietes unentbehrlich sind und die Errichtung ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist.</p> <p>² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.</p>	
<p>Art. 78</p> <p><i>Inventar</i></p> <p>Weitergehende Bestimmungen über Landschaftsschutzobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen und dergleichen sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.</p>	<p>Art. 78</p> <p><i>Inventar</i></p> <p>Weitergehende Bestimmungen über Landschaftsschutzobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen und dergleichen sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
-------------------------------	-------------------------	---------------

Art. 79

Überlagernde Naturschutzzone

¹ Die überlagernde Naturschutzzone dient der Erhaltung, Schaffung und Vernetzung ökologisch wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

² Bauten, Anlagen sowie Massnahmen wie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzielen der Zonenüberlagerung nicht widersprechen. Insbesondere dürfen dadurch keine ökologisch wertvollen Lebensräume beeinträchtigt und keine ökologischen Barrieren geschaffen werden.

³ Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Allfällige Nutzungsbeschränkungen sowie spezielle Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden mit Bewirtschaftungsverträgen geregelt.

Art. 80

Rebgebiet

¹ Das Rebgebiet ist als Teil der Landwirtschaftszone vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Die im Zonenplan bezeichneten Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen der Rebbaugesetzgebung.

² Die im Zonenplan eingetragene Abgrenzung hat nur informativen Charakter. Die rechtsverbindliche Abgrenzung richtet sich nach dem kantonalen Rebbaukataster.

³ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie im Zu-

Art. 79

Überlagernde Naturschutzzone

¹ Die überlagernde Naturschutzzone dient der Erhaltung, Schaffung und Vernetzung ökologisch wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

² Bauten, Anlagen sowie Massnahmen wie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie den Schutzzielen der Zonenüberlagerung nicht widersprechen. Insbesondere dürfen dadurch keine ökologisch wertvollen Lebensräume beeinträchtigt und keine ökologischen Barrieren geschaffen werden.

³ Die Schutzziele der Zone sind in den entsprechenden Inventaren enthalten. Allfällige Nutzungsbeschränkungen sowie spezielle Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden mit Bewirtschaftungsverträgen geregelt.

Art. 80

Rebgebiet

¹ Das Rebgebiet ist als Teil der Landwirtschaftszone vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Die im Zonenplan bezeichneten Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen der Rebbaugesetzgebung.

² Die im Zonenplan eingetragene Abgrenzung hat nur informativen Charakter. Die rechtsverbindliche Abgrenzung richtet sich nach dem kantonalen Rebbaukataster.

³ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie im Zu-

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>sammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen. Massgebend sind die Bestimmungen der kantonalen BauV.</p> <p>⁴ Für Grundstücke, die vorübergehend nicht mit Reben bestockt sind, gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone.</p> <p>Art. 81</p> <p><i>Gärtnereibetriebe in Bauzonen</i></p> <p>¹ In besonders bezeichneten Bereichen der Wohnzonen sind Gärtnereibetriebe zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.</p> <p>² In den Wohnzonen W1 und W2 darf die Firsthöhe von Treibhäusern 4,50 m, in der Wohnzone W3 6 m nicht übersteigen. Im Übrigen gelten die Bauvorschriften der betreffenden Zone.</p> <p>Art. 82</p> <p><i>Archäologische Schutzzonen</i></p> <p>¹ Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Bereiche vor ihrer Zerstörung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>² Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Bereiche sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.</p>	<p>sammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen. Massgebend sind die Bestimmungen der kantonalen BauV.</p> <p>⁴ Für Grundstücke, die vorübergehend nicht mit Reben bestockt sind, gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone.</p> <p>Art. 81</p> <p><i>Gärtnereibetriebe in Bauzonen</i></p> <p>¹ In besonders bezeichneten Bereichen der Wohnzonen sind Gärtnereibetriebe zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.</p> <p>² In den Wohnzonen W1 und W2 darf die Firsthöhe Firsthöhe-Gesamthöhe von Treibhäusern 4,50 m, in der Wohnzone W3 6 m nicht übersteigen. Im Übrigen gelten die Bauvorschriften der betreffenden Zone.</p> <p>Art. 82</p> <p><i>Archäologische Schutzzonen</i></p> <p>¹ Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete vor ihrer Zerstörung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>² Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Bereiche sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>³ Ein allfälliger Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.</p> <p>Art. 83</p> <p><i>Baumschutz</i></p> <p>¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu schonen und gegebenenfalls angemessen zu ersetzen.</p> <p>² Wird die bauliche Nutzung eines Grundstücks durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, kann im Rahmen eines mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungs- und Bepflanzungsplans eine angemessene Neubepflanzung bewilligt werden.</p> <p>Art. 84</p> <p><i>Umgebungsschutz</i></p> <p>¹ Die Umgebungsschutzzone dient als Puffer zwischen Naturschutz- und anderen Zonen.</p> <p>² Das Areal ist entsprechend den Schutzbedürfnissen des Naturschutzgebietes extensiv zu bewirtschaften. Einzelheiten werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.</p>	<p>³ Ein allfälliger Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).</p> <p>Art. 83</p> <p><i>Baumschutz</i></p> <p>¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu schonen und gegebenenfalls angemessen zu ersetzen.</p> <p>² Wird die bauliche Nutzung eines Grundstücks durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert, kann im Rahmen eines mit dem Baugesuch einzureichenden Umgebungs- und Bepflanzungsplans eine angemessene Neubepflanzung bewilligt werden.</p> <p>Art. 84</p> <p><i>Umgebungsschutz</i></p> <p>¹ Die Umgebungsschutzzone dient als Puffer zwischen Naturschutz- und anderen Zonen.</p> <p>² Das Areal ist entsprechend den Schutzbedürfnissen des Naturschutzgebietes extensiv zu bewirtschaften. Einzelheiten werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 85 <i>Reservewohnzone</i></p> <p>Die Reservewohnzone dient einer möglichen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.</p>	<p>Art. 85 <i>Reservewohnzone</i></p> <p>Die Reservewohnzone dient einer möglichen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.</p>	
<p>IV Weiterer Inhalt</p>	<p>IV Weiterer Inhalt</p>	
<p>Art. 86 <i>Hecke, Feldgehölz</i></p> <p>¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von Art. 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) geschützt.</p> <p>² Hecken sind sachgerecht zu pflegen.</p>	<p>Art. 86 <i>Hecke, Feldgehölz</i></p> <p>¹ Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Feldgehölze sind im Sinne von Art. 8 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG) geschützt.</p> <p>² Hecken sind sachgerecht zu pflegen.</p>	
<p>V Besondere Bereiche</p>	<p>V Besondere Bereiche</p>	
<p>Art. 87 <i>BLN-Inventare</i></p> <p>¹ Die Stromlandschaft des Hochrheins ist eine Landschaft von hohem Wert, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten ist. Sie soll ungeschmälert erhalten werden.</p>	<p>Art. 87 <i>BLN-Inventare</i></p> <p>¹ Die Stromlandschaft des Hochrheins ist eine Landschaft von hohem Wert, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten ist. Sie soll ungeschmälert erhalten werden.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>² Eingriffe in diese naturnahe Kulturlandschaft sind besonders sorgfältig zu überprüfen.</p> <p>Art. 88</p> <p><i>Wald</i></p> <p>¹ Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</p> <p>² Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Art. 89</p> <p><i>Verkehrsflächen</i></p> <p>¹ Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Strassen- und Schienenverkehr.</p> <p>² Verkehrsnotwendige Bauten und Anlagen sind zulässig.</p> <p>Art. 90</p> <p><i>Aussichtspunkte</i></p> <p>¹ Aussichtspunkte sind zu erhalten. Sie müssen öffentlich zugänglich sein. Die freie Aussicht ist zu gewährleisten.</p> <p>² Der Stadtrat trifft die erforderlichen Massnahmen.</p>	<p>² Eingriffe in diese naturnahe Kulturlandschaft sind besonders sorgfältig zu überprüfen.</p> <p>Art. 88</p> <p><i>Wald</i></p> <p>¹ Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.</p> <p>² Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Art. 89</p> <p><i>Verkehrsflächen</i></p> <p>¹ Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Strassen- und Schienenverkehr.</p> <p>² Verkehrsnotwendige Bauten und Anlagen sind zulässig.</p> <p>Art. 90</p> <p><i>Aussichtspunkte</i></p> <p>¹ Aussichtspunkte sind zu erhalten. Sie müssen öffentlich zugänglich sein. Die freie Aussicht ist zu gewährleisten.</p> <p>² Der Stadtrat trifft die erforderlichen Massnahmen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>VI Information</p> <p>Art. 91</p> <p><i>Quell- und Grundwasserschutz</i></p> <p>¹ Die Quell- und Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der Quell- und Grundwassererfassungen.</p>	<p>VI Information</p> <p>Art. 91</p> <p><i>Quell- und Grundwasserschutz</i></p> <p>¹ Die Quell- und Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der Quell- und Grundwassererfassungen.</p>	
<p>E Erschliessungs- und Überbauungsordnung</p> <p>Art. 92</p> <p><i>Baureife</i></p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn sie die Anforderungen an die Baureife und Erschliessung gemäss BauG erfüllen.</p> <p>² In quartierplanpflichtigen Gebieten gehört zur Baureife ein rechtskräftiger Quartierplan.</p>	<p>E Erschliessungs- und Überbauungsordnung</p> <p>Art. 92</p> <p><i>Baureife</i></p> <p>¹ Bauten und Anlagen dürfen nur erstellt werden, wenn sie die Anforderungen an die Baureife und Erschliessung gemäss BauG erfüllen.</p> <p>² In quartierplanpflichtigen Gebieten gehört zur Baureife ein rechtskräftiger Quartierplan.</p>	
<p>Art. 93</p> <p><i>Vorzeitige Erschliessung</i></p> <p>Das Verfahren einer vorzeitigen Erschliessung durch Private richtet sich nach dem BauG.</p>	<p>Art. 93</p> <p><i>Vorzeitige Erschliessung</i></p> <p>Das Verfahren einer vorzeitigen Erschliessung durch Private richtet sich nach dem BauG.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 94</p> <p><i>Beiträge</i></p> <p>Beiträge, welche die Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, werden in einer Verordnung geregelt.</p> <p>Art. 95</p> <p><i>Verdichtetes Bauen, Grundsatz</i></p> <p>¹ Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Vorbehalt zwingender Vorschriften übergeordneten Rechts im Sinne des verdichteten Bauens (vgl. Skizze im Anhang) von der jeweils zonengemässen Regelbauweise abgewichen werden, sofern</p> <ul style="list-style-type: none">- eine bessere städtebauliche und architektonische Wirkung sowie eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird;- eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität mit rationeller technischer Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird, unter anderem durch die weitgehend unterirdische Anlage der Autoabstellplätze. <p>² Die Wohnzone W1 ist von der Möglichkeit des verdichteten Bauens ausgenommen.</p>	<p>Art. 94</p> <p><i>Beiträge</i></p> <p>Beiträge, welche die Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, werden in einer Verordnung geregelt.</p> <p>Art. 95</p> <p><i>Verdichtetes Bauen, Grundsatz</i></p> <p>¹ Im Rahmen von Quartierplänen kann unter Vorbehalt zwingender Vorschriften übergeordneten Rechts im Sinne des verdichteten Bauens (vgl. Skizze im Anhang) von der jeweils zonengemässen Regelbauweise abgewichen werden, sofern</p> <ul style="list-style-type: none">- eine bessere städtebauliche und architektonische Wirkung sowie eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird;- eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität mit rationeller technischer Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird, unter anderem durch die weitgehend unterirdische Anlage der Autoabstellplätze. <p>² Die Wohnzone W1 ist von der Möglichkeit des verdichteten Bauens ausgenommen.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 96 <i>Erleichterungen</i></p> <p>Sind die in Art. 95 Abs. 1 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt, gelten folgende Erleichterungen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Der Gebäudeabstand darf auf die Hälfte reduziert werden. Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.b) Die Gebäudelänge darf auf 50 m verlängert werden.c) Über einem Viertel der Gebäudegrundflächen des Quartierplangebietes darf ein zusätzliches Geschoss erstellt werden, unter entsprechender Anhebung der Gebäudehöhe. Diese Erleichterung gilt nicht für die Wohnzone W4.	<p>Art. 96 <i>Erleichterungen</i></p> <p>Sind die in Art. 95 Abs. 1 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt, gelten folgende Erleichterungen:</p> <p>a) Der Gebäudeabstand darf auf die Hälfte reduziert werden. Die Brandschutzvorschriften bleiben vorbehalten.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Die Gebäudelänge darf auf 50 m verlängert werden.b) Über einem Viertel der Gebäudegrundflächen des Quartierplangebietes darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, unter entsprechender Anhebung der Gebäudehöhe Fassadenhöhe und der Gesamthöhe um 3.0 m. Diese Erleichterung gilt nicht für die Wohnzone W4.	<p><i>Die Gebäudeabstände werden bereits in Art. 20 auf die feuerpolizeilich erforderlichen Abstände reduziert.</i></p> <p><i>Verwendung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss IVHB.</i></p>

IV. Bewilligungsverfahren und Vollzug

A Baubewilligung

Art. 97

Baubewilligungspflicht

¹ Bewilligungspflichtig sind alle Vorkehrungen bei Bauten und Anlagen, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung oder Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Innern von bestehenden Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder eines Teils davon;

IV. Bewilligungsverfahren und Vollzug

A Baubewilligung

Art. 97

Baubewilligungspflicht

¹ Bewilligungspflichtig sind alle Vorkehrungen bei Bauten und Anlagen, durch welche nachbarliche oder öffentliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

- a) die Errichtung neuer und die Erneuerung, Änderung oder Erweiterung bestehender Hoch- und Tiefbauten, inkl. kulturhistorisch sowie gesundheits- oder baupolizeilich und energetisch bedeutsame bauliche Massnahmen im Freien und im Innern von bestehenden Bauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung einer Baute oder eines Teils davon;

Folgende Differenzen bestehen bezüglich Bewilligungspflicht zum kantonalen Baugesetz:

- *Gemäss Art. 54 Abs. 2 lit. d BauG sind Mauern erst ab einer Höhe von 1.5 m baubewilligungspflichtig.*
- *Gemäss Art. 54 Abs. 2 lit. g BauG sind Terrainveränderungen erst ab einer Höhe von 1.5 m baubewilligungspflichtig.*

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;</p> <p>d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,0 m übersteigen;</p> <p>e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen von über 1 m Höhe und/oder 200 m³ Volumen;</p> <p>f) die Errichtung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;</p> <p>g) Antennen- und Reklameanlagen sowie Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten und dergleichen;</p> <p>h) Bohrungen;</p> <p>i) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;</p> <p>j) bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden sowie Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern;</p> <p>k) Parzellierungen durch die zuständige Behörde; Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen gemäss Art. 82.</p> <p>² Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit einem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.</p>	<p>c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;</p> <p>d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,0 m übersteigen;</p> <p>e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen von über 1 m Höhe und/oder 200 m³ Volumen;</p> <p>f) die Errichtung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;</p> <p>g) Antennen- und Reklameanlagen sowie Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten und dergleichen;</p> <p>h) Bohrungen;</p> <p>i) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;</p> <p>j) bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden sowie Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern;</p> <p>k) Parzellierungen durch die zuständige Behörde; Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen gemäss Art. 82.</p> <p>² Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit einem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 98 <i>Baubewilligungsverfahren</i></p> <p>¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.</p> <p><i>Vereinfachtes Verfahren</i></p> <p>² Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.</p>	<p>Art. 98 <i>Baubewilligungsverfahren</i></p> <p>¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.</p> <p><i>Vereinfachtes Verfahren</i></p> <p>² Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.</p>	
<p>Art. 99 <i>Vorentscheid</i></p> <p>Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheides richten sich nach dem BauG.</p>	<p>Art. 99 <i>Vorentscheid</i></p> <p>Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheides richten sich nach dem BauG.</p>	
<p>Art. 100 <i>Ausnahmebewilligungen</i></p> <p>Gesuche um Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und dem Stadtrat einzureichen. Dieser leitet sie mit einem Antrag an die zuständige kantonale Behörde weiter.</p>	<p>Art. 100 <i>Ausnahmebewilligungen</i></p> <p>Gesuche um Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und dem Stadtrat einzureichen. Dieser leitet sie mit einem Antrag an die zuständige kantonale Behörde weiter.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Art. 101</p> <p><i>Bedingungen und Auflagen</i></p> <p>¹ Bau- und Ausnahmegewilligungen können gemäss den Bestimmungen des BauG mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden und auf Anmeldung durch die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkt werden. Bei Ausnahmegewilligungen ist die Anmerkung im Grundbuch zwingend.</p> <p><i>Richtlinien</i></p> <p>² Der Stadtrat kann in Ergänzung zur Bau- und Nutzungsordnung oder bei der Erteilung einer Baubewilligung die von öffentlichen oder privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsgesellschaft (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten Normen und Richtlinien als verbindlich erklären.</p> <p>Art. 102</p> <p><i>Gebühren und Kosten</i></p> <p>¹ Die Gebühren, welche auf Grund dieser Bau- und Nutzungsordnung zu entrichten sind, werden in einem Reglement geregelt.</p>	<p>Art. 101</p> <p><i>Bedingungen und Auflagen</i></p> <p>¹ Bau- und Ausnahmegewilligungen können gemäss den Bestimmungen des BauG mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden und auf Anmeldung durch die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkt werden. Bei Ausnahmegewilligungen ist die Anmerkung im Grundbuch zwingend.</p> <p><i>Richtlinien</i></p> <p>² Der Stadtrat kann in Ergänzung zur Bau- und Nutzungsordnung oder bei der Erteilung einer Baubewilligung die von öffentlichen oder privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsgesellschaft (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten Normen und Richtlinien als verbindlich erklären.</p> <p>Art. 102</p> <p><i>Gebühren und Kosten</i></p> <p>¹ Die Gebühren, welche auf Grund dieser Bau- und Nutzungsordnung zu entrichten sind, werden in einem Reglement geregelt.</p>	

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkommentar
<p>² Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat der Gesuchsteller in der Regel die Kosten zu tragen.</p> <p>B Baukontrollen und Sanktionen</p> <p>Art. 103</p> <p><i>Meldepflicht</i></p> <p>Gemäss BauG hat die Bauherrschaft die Baupolizeibehörde über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten respektive zur Kontrolle anzumelden. Die Meldepflicht wird in der Baubewilligung festgelegt.</p> <p>Art. 104</p> <p>Die Sanktionen bei Übertretung von Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung richten sich nach dem BauG.</p>	<p>² Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat der Gesuchsteller in der Regel die Kosten zu tragen.</p> <p>B Baukontrollen und Sanktionen</p> <p>Art. 103</p> <p><i>Meldepflicht</i></p> <p>Gemäss BauG hat die Bauherrschaft die Baupolizeibehörde über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten respektive zur Kontrolle anzumelden. Die Meldepflicht wird in der Baubewilligung festgelegt.</p> <p>Art. 104</p> <p>Die Sanktionen bei Übertretung von Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung richten sich nach dem BauG.</p>	

V. Schlussbestimmungen

Art. 105

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Sie tritt durch Beschluss des Stadtrates in Kraft.

² Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 13. März 1992 inkl. aller Nachträge, werden aufgehoben.

Art. 106

Übergangsrecht

Die Bau- und Nutzungsordnung ist anwendbar auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

Vom Einwohnerrat beschlossen am 23. Februar 2007

Namens des Einwohnerrates

Der Präsident: sig. Rolf Oster

Die Aktuarin: sig. Käthi Rietmann-Morf

V. Schlussbestimmungen

Art. 105

Inkrafttreten

¹ Diese Bau- und Nutzungsordnung bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Sie tritt durch Beschluss des Stadtrates in Kraft.

² Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom ~~13. März 1992~~ **23. Februar 2007** inkl. aller Nachträge, werden aufgehoben.

Art. 106

Übergangsrecht

Die Bau- und Nutzungsordnung ist anwendbar auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

Vom Einwohnerrat beschlossen am ~~23. Februar 2007~~

Namens des Einwohnerrates

Der Präsident: ~~sig. Rolf Oster~~ **Jörg Derrer**

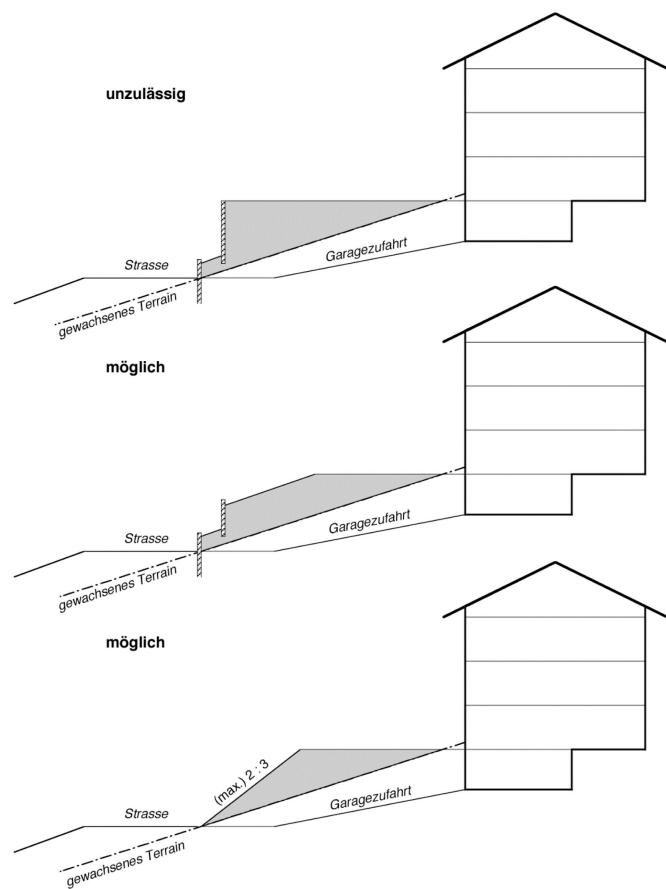
Die Aktuarin: ~~sig. Käthi Rietmann-Morf~~ **Beatrice Strasser**

Gültige Fassung vom 23.2.2007	Beantragte neue Fassung	Kurzkomentar
<p>Öffentliche Auflage vom 27. April bis 22. Mai 2007</p> <p>Genehmigt vom Regierungsrat am 18. Dezember 2007</p> <p>Namens des Regierungsrates</p> <p>Der Staatsschreiber: sig. Dr. R. Dubach</p> <p>Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt am 29. Juli 2009 (SRB Nr. 556)</p> <p>Namens des Stadtrates</p> <p>Der Stadtpräsident: sig. Franz Hostettmann</p> <p>Der Stadtschreiber: sig. Fritz Jost</p>	<p>Öffentliche Auflage vom xx bis yy 2018</p> <p>Genehmigt vom Regierungsrat am 18. Dezember 2007</p> <p>Namens des Regierungsrates</p> <p>Der Staatsschreiber: sig. Dr. R. Dubach</p> <p>Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt am 29. Juli 2009 (SRB Nr. 556)</p> <p>Namens des Stadtrates</p> <p>Der Stadtpräsident: sig. Franz Hostettmann</p> <p>Der Stadtschreiber: sig. Fritz Jost</p>	

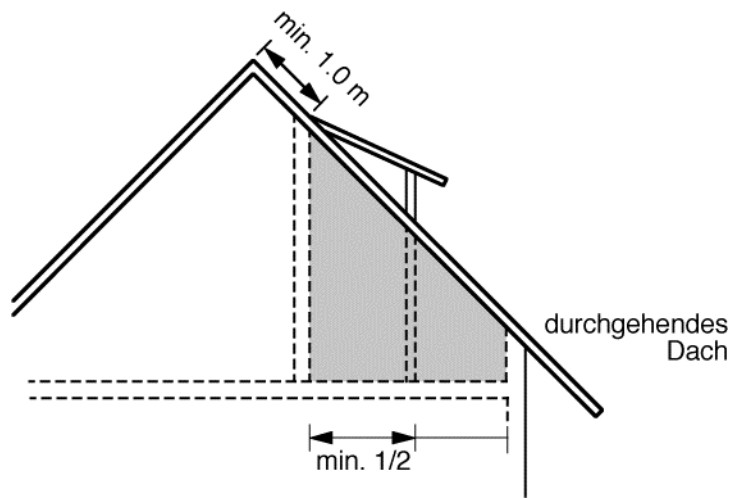
Anhang

Anhang 1: Skizzen

Terrainveränderungen (Art. 10 BNO)



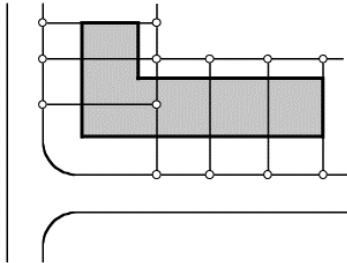
Dacheinschnitte in der Altstadt und Vorstadtzone (Art. 38 Abs. 4 BNO)



Bauweisen (Art. 34 Abs. 1, Art. 54, Art. 95 BNO)

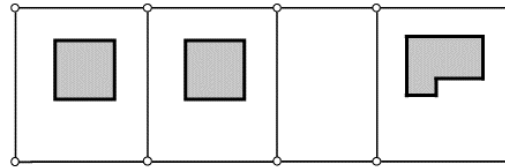
Geschlossene Bauweise

Pflicht zum Zusammenbau

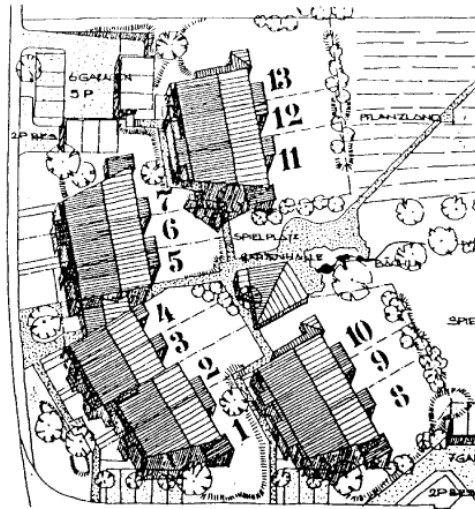


Offene Bauweise

Die Bauten stehen allseits frei



Verdichtete Bauweise



Anhang 2: Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

Unverändert.

Anhang 3: Inventarliste im Sinne von § 8 NHG-SH der Bauten mit den Einstufungen A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung)

Unverändert.

Anhang 4: Schlagwortverzeichnis

Wird bis zur Drucklegung ergänzt.