



Stadt Stein am Rhein

StR 700.100

BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

vom 23.02.2007

**mit Änderungen vom
11.04.2008**

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
A	Zweck	5
	Zweck	5
B	Geltungsbereich	5
	Geltungsbereich	5
	Bauten nach altem Recht	5
C	Zuständigkeit	6
	Vollzugsbehörde	6
	Gesuche	6
D	Rechtsschutz	6
	Einsichtsrecht	6
	Rechtsmittel	6
II.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN UND BEGRIFFE	7
A.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	7
	Grundsatz	7
	Erhöhte Anforderungen	7
	Erhaltenswerte Bauten, Inventar	7
	Terrainver- änderungen	7
	Lager- und Ablagerungsplätze	8
	Parzellierungen	8
	Aussenantennen	8
B.	Sicherheit, Schutz der Gesundheit und der Umwelt	8
	Grundsatz	8
	Immissionsmasse	8
	Lärmimmissionen	9
	Unterhalt	9
C	Stellung der Bauten	9
	Grenzabstand, Grundsatz	9
	Ausnahmen, Mehrlängenzuschlag	9
	Vorspringende Teile	10
	An- und Nebenbauten	10
	Anlagen, Tiefbauten	10
	Gebäudeabstand	10
	Vollgeschosse	11
	Dachgeschosse	11
	Untergeschosse	11
	Gebäudehöhe	11
	Firsthöhe	12
	Höhenlage	12
	Gebäuelänge	12
D	Abstellplätze	12
	Grundsatz	12
	Ersatzlösung	12
	Parkplatzreglement	12
III.	NUTZUNGSORDNUNG	13
A	Planungsmittel	13
	Erlass, Verfahren	13
	Zonenplanänderungen	13
B	Richtplanung	13
	Zweck und Inhalt	13

C	Zonenplan	13
	Zonenarten	13
	Bauzonen	14
	Nichtbauzonen	14
	Überlagernde Zonen	14
	Weiterer Inhalt	14
	Besondere Bereiche	15
	Information	15
	Verbindlichkeit	15
D	Zonenvorschriften	15
I	Bauzonen	15
1.	Altstadtzone	15
	Grundsatz	15
	Nutzung	15
	Gestaltungsvorschriften	16
	Fassaden	16
	Dachgestaltung	16
	Fenster und Türen	17
	Schaufenster	17
	Haustrennwände	17
	Abstellflächen	17
	Ersatzbauten	18
	Wiederaufbau	18
	Vorgärten	18
	Hofflächen	18
	Stadtmauer	18
2.	Vorstadtzone	18
	Grundsatz	18
	Nutzung	18
	Besondere Vorschriften, Fassade	19
	Dachgestaltung	19
	Fenster	19
	Überbauungsmasse	20
3.	Wohnzonen	20
	Grundsatz	20
	Gewerbliche Anlagen	20
	Überbauungsmasse, W1	20
	W2	21
	W3	21
	W4	21
	Dachformen	21
	Dachaufbauten	22
4.	Wohn- und Gewerbezone	22
	Grundsatz	22
	Überbauungsmasse, WG2	22
	WG3	22
5.	Industriezone	23
	Grundsatz	23
	Besondere Vorschriften	23
6.	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	23
	Grundsatz	23
	Kleine Schanz	23
7.	Campingzone	24
	Grundsatz	24
	Besondere Anforderungen	24

8. Freihaltezone	24
Freihaltezone	24
II Nichtbauzonen	24
Landwirtschaftszone	24
Naturschutzzone	24
Gewässer	25
III Überlagernde Zonen	25
Quartierplanpflicht	25
Landschaftsschutzzone, Grundsatz	25
Nutzung	25
Inventar	26
Überlagernde Naturschutzzone	26
Rebgebiet	26
Gärtnerbetriebe in Bauzonen	27
Archäologische Schutzzone	27
Baumschutz	27
Umgebungsschutz	27
Reservewohnzone	28
IV Weiterer Inhalt	28
Hecke, Feldgehölz	28
V Besondere Bereiche	28
BLN-Inventar	28
Wald	28
Verkehrsflächen	28
Aussichtspunkte	29
VI Information	29
Quell- und Grundwasserschutzzone	29
E Erschliessungs- und Überbauungsordnung	29
Baureife	29
Vorzeitige Erschliessung	29
Beiträge	29
Verdichtetes Bauen, Grundsatz	29
Erleichterungen	30
IV. BEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG	30
A Baubewilligung	30
Bewilligungspflicht	30
Baubewilligungsverfahren	31
Vereinfachtes Verfahren	31
Vorentscheid	31
Ausnahmebewilligungen	31
Bedingungen und Auflagen	31
Richtlinien	31
Gebühren und Kosten	32
B Baukontrollen und Sanktionen	32
Meldepflicht	32
V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	32
Inkrafttreten	32
Übergangsrecht	32
VI. ANHANG	34

Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Stadt Stein am Rhein die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung.

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.

Art. 3

Bauten nach altem Recht

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.

C Zuständigkeit

Art. 4

Vollzugsbehörde

¹ Für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung ist der Stadtrat zuständig, insbesondere für:

- 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).

Gesuche

² Alle Baugesuche sowie Gesuche um Ausnahmegewilligungen sind dem Baureferat zuhanden des Stadtrates einzureichen.

D Rechtsschutz

Art. 5

Einsichtsrecht

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.

² Pläne von privaten und öffentlichen Bauvorhaben und Bauten stehen zur Einsicht offen.

Art. 6

Rechtsmittel

¹ Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

² Gegen Entscheide städtischer Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Stadtrat richten.

³ Bei Entscheiden des Stadtrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.

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.

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. 11

Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze dürfen den Charakter der jeweiligen Zone nicht stören und die Umgebung nicht beeinträchtigen.

Art. 12

Parzellierungen

Parzellierungen im Baugebiet werden nur bewilligt, wenn dadurch keine unüberbaubaren Restparzellen entstehen.

Art. 13

Aussenantennen

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.

B. Sicherheit, Schutz der Gesundheit und der Umwelt

Art. 14

Grundsatz

¹Neben 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 Elektromog einwirken (vgl. auch Art. 684 ZGB).

Immissionsmasse

²Es wird unterschieden zwischen:

- a) nicht störenden,
- b) mässig störenden,
- c) stark störenden Betrieben.

³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

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.

⁵ Für bestehende Betriebe ist der Weiterbestand und eine Erweiterung im Rahmen der Bestimmungen des BauG gewährleistet.

Lärmimmissionen

⁶ Für die Lärmimmissionen gelten die Zuweisungen in Art. 32 (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmenschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, LSV).

Art. 15

Unterhalt

¹ Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.

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.

C Stellung der Bauten

Art. 16

Grenzabstand,
Grundsatz

¹ Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze.

² Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 17

Ausnahmen, Mehrlängenzuschlag

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.

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).

Art. 18

Vorspringende Teile

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.

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.

³ Für vorspringende Gebäudeteile gemäss Abs. 1 und 2 gelten die baugesetzlichen Vorschriften (Mindestabstand).

Art. 19

An- und Nebenbauten

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.

Anlagen, Tiefbauten

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.

Art. 20

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird, dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Stadtrates ungleich verteilt werden.

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 Nebenbauteile auf dem gleichen Grundstück herangerückt werden dürfen.

⁴ Vorbehalten bleiben besondere Quartierplanvorschriften.

Art. 21

Vollgeschosse

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).

² Vollgeschosse dürfen voll ausgebaut werden.

Art. 22

Dachgeschosse

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).

² Dachgeschosse dürfen voll ausgebaut werden, sofern sie ausreichend belichtet werden können.

Art. 23

Untergeschosse

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).

² Ebenfalls freigelegt werden dürfen Garagezufahrten und Kellereingänge.

³ Unter der Vorraussetzung, dass den gesundheitspolizeilichen Anforderungen Rechnung getragen wird, dürfen Untergeschosse höchstens zur Hälfte ausgebaut werden.

Art. 24

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand vom tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeausseite bis zur Schnittstelle zwischen der Fassade und der Oberkante der Dachfläche (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 25

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen dem First und dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens der Gebäudeaussenseite (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 26

Höhenlage

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).

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).

Art. 27

Gebäudelänge

¹ Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Anbauten einzurechnen. Nicht anrechenbar sind lediglich nicht sichtbare unterirdische Bauteile.

² Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich der Gebäudelänge als Einheit, auch dann, wenn eine Grenze dazwischen liegt.

D Abstellplätze

Art. 28

Grundsatz

¹ Bei Neubauten, Umbauten mit Mehrnutzung sowie bei Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen.

Ersatzlösung

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.

Parkplatzreglement

³ Das Nähere wird durch ein Parkplatzreglement geregelt.

Art. 29

unbenutzer Artikel

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.

Zonenplanänderungen

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.

³ Die Entwürfe der Richtpläne sind öffentlich bekannt zu machen. Es ist Gelegenheit zu bieten, sich zu den Entwürfen zu äussern.

C Zonenplan

Art. 32

Zonenarten

¹ Das Gebiet der Stadt Stein am Rhein wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen	A	Altstadtzone	III *
	V	Vorstadtzone	III *
	W1	Wohnzone eingeschossig	II *
	W2	Wohnzone zweigeschossig	II *
	W3	Wohnzone dreigeschossig	II *
	W4	Wohnzone viergeschossig	II *
	WG2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	III *
	WG3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	III *
	I	Industriezone	IV *
	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	III *
	C	Campingzone	II *
	F	Freihaltezone	
Nichtbauzonen	Lw	Landwirtschaftszone	III *
	Ns	Naturschutzzone	
	Gr	Gewässer	
Überlagernde Zonen	Qp	Quartierplanpflicht	
	Ls	Landschaftsschutzzone	
	ÜNs	Überlagernde Naturschutzzone	
	R	Rebgebiet	
	Gb	Gärtnereibetriebe in Bauzonen	
	AS	Archäologische Schutzzone	
	Bs	Baumschutz	
	Us	Umgebungsschutz	
	RW	Reservewohnzone	

[* Zuweisung zu Empfindlichkeitsstufen (vgl. Art. 14 Abs. 6) gemäss LSV]

² Der Zonenplan enthält folgenden weiteren Inhalt und gibt Aufschluss über weitere besondere Bereiche:

Weiterer Inhalt

Klassierte Bauten gemäss Inventar
(Zonenplanausschnitt 1:2000):
- Objekt von kantonaler Bedeutung (A/sehr wertvoll)
- Objekt von kommunaler Bedeutung (B/wertvoll)
Hecke/Feldgehölz

Besondere Bereiche

BLN Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Wd Wald

Vf Verkehrsflächen

Ap Aussichtspunkte

Information

QGs Quell- und Grundwasserschutzzone

Art. 33

Verbindlichkeit

Rechtsverbindlich ist nur das Original des Zonenplans. Dieses bildet einen Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung. Es ist auf der Bauverwaltung einsehbar.

D Zonenvorschriften

I Bauzonen

1. Altstadtzone

Art. 34

Grundsatz

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).

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.

Art. 35

Nutzung

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.

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.

Gestaltungsvor-
schriften

Art. 36

Der Stadtrat beurteilt gestalterische Aspekte von Baugesuchen 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.

Art. 37

Fassaden

Farbe, Material, Bauteile und Oberflächenstruktur der Fassaden müssen mit dem hergebrachten Altstadtcharakter 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.

Art. 38

Dachgestaltung

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.

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.

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.

4 ¹Dacheinschnitte 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.*

(¹ Änderung vom 4. April 2008, vom Regierungsrat genehmigt am 8. Juli 2008)

5 Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind untersagt.

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.

7 Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.

Art. 39

Fenster und Türen

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.

Art. 40

Schaufenster

Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden. Sie haben sich bezüglich Anordnung, Grösse und Einfassung in die übrige Fassadengliederung einzuordnen.

Art. 41

Haustrennwände

Die Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind in der bestehenden Form beizubehalten. Sind Durchbrüche erforderlich, sind sie gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften auszuführen.

Art. 42

Abstellflächen

Der Bedarf an Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte und dgl. ist bei allen Bauvorhaben ausschliesslich innerhalb von Gebäuden zu decken.

Art. 43

Ersatzbauten

¹ Der Ersatz bestehender Bauten hat grundsätzlich unter Einhaltung der vorhandenen Masse sowie der First- und Traufhöhe zu erfolgen.

² Abweichungen sind zulässig, wenn und soweit damit gegenüber dem zu ersetzenden Baukörper eine verbesserte Anpassung an das Ortsbild erfolgt.

Art. 44

Wiederaufbau

Die Wiederaufbaupflicht richtet sich nach dem BauG.

Art. 45

Vorgärten

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.

Art. 46

Hofflächen

Die zwischen den Gebäuden liegenden Hofflächen dürfen nur mit eingeschossigen An- und Nebenbauten überbaut werden. Vorbehalten bleibt die Erhaltung historisch wertvoller Höfe.

Art. 47

Stadtmauer

¹ Die Stadtmauer ist zu erhalten. An der Front der Stadtmauer sind Ausladungen und Vorbauten wie Balkone, Lauben und dergleichen nicht zulässig.

² Bestehende störende Elemente sind im Rahmen baulicher Erneuerungen zu beseitigen, wobei dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung zu tragen ist.

2. Vorstadtzone

Art. 48

Grundsatz

Die Vorstadtzone dient dem Umgebungsschutz der Altstadt. Die Überbauungsformen sind darauf abzustimmen.

Art. 49

Nutzung

Die Vorstadtzone wird durch eine gemischte bauliche Nutzung geprägt. Es sind Wohnungen, Ladengeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Gewerbe zulässig.

Besondere Vorschriften, Fassade

Art. 50

Die Aussenmauern sind in herkömmlicher Art zu gestalten. Das Mauerwerk ist in einem unauffälligen Farbton zu halten, in harmonischer Abstimmung auf die Nachbarbauten.

Dachgestaltung

Art. 51

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.

² Es dürfen höchstens zwei Dachgeschosse ausgebaut werden. Zu deren Belichtung sind Dachaufbauten gestattet, die als Schleppgauben 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.

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.

⁴ Für Dacheinschnitte gelten die Bestimmungen der Altstadtzone, Art. 38 Abs. 4.

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.

⁶ Heizungs- und Abluftkamine dürfen den Charakter der Dachlandschaft nicht stören.

Art. 52

Fenster

Die Fenster sind einzufassen, haben hochformatige Gliederung aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung zu versehen.

Art. 53

Überbauungsmasse Es gelten die Überbauungsmasse der Wohnzone W2.

3. Wohnzonen

Art. 54

Grundsatz Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes. Offene Bauweise ist die Regel (vgl. Skizze im Anhang).

Art. 55

Gewerbliche Anlagen 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)

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 Gebäudelänge höchstens 20 m.

² Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Gebäudelänge insgesamt 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse.

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).

Art. 57

W2

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.

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.

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).

Art. 58

W3

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.

Art. 59

W4

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.

Art. 60

Dachformen

¹ In der Wohnzone W1 sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. In Hanglagen hat deren First parallel zum Hang zu verlaufen.

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.

³ In der Wohnzone W4 ist die Dachform frei wählbar. Vorbehalten bleibt Art. 7.

⁴ 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.

Dachaufbauten

Art. 61

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.

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.

³ Dacheinschnitte sind gestattet. Nach aussen in Erscheinung tretende Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren. Vorbehalten bleibt Art. 7. Oberhalb der Blaurock- und Guldifuessstrasse darf die Summe der Dachaufbauten einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie Bestandteil einer bewilligbaren Dachaufbaute sind.

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

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.

Art. 64

WG3

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.

5. Industriezone

Art. 65

Grundsatz

¹ Die Industriezone ist für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt.

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.

Art. 66

Besondere Vorschriften

¹ Die Gebäudehöhe darf in keinem Bereich mehr als 13,80 m, die Firsthöhe nicht mehr als 16,80 m betragen.

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.

6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 67

Grundsatz

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten, Grünanlagen und Parkierungsflächen erstellt werden.

Art. 68

Kleine Schanz

Im Bereich der Kleinen Schanz sind öffentliche Bauten und Anlagen in Anlehnung an die Bestimmungen der Vorstadtzone besonders sorgfältig in die bestehende Umgebung einzufügen.

7. Campingzone

Art. 69

Grundsatz

¹ Die Errichtung und der Betrieb von Campingplätzen sind nur in der dafür bestimmten Campingzone zulässig. Die ständige Wohnsitznahme ist untersagt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie für den Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind. Es sind sinngemäss die Bestimmungen der Wohnzone W1 anwendbar.

Art. 70

Besondere Anforderungen

Besondere Anforderungen sind in einem Quartierplan zu regeln.

8. Freihaltezone

Art. 71

Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Uferpartien vor der Überbauung.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

II Nichtbauzonen

Art. 72

Landwirtschaftszone

¹ Nutzungsart und Zweck der Landwirtschaftszonen richten sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 73

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt.

² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe aller Art sind bewilligungspflichtig.

³ Die auf die jeweiligen Naturschutzzonen abgestimmten Vorschriften sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 74

Gewässer

¹ Die Gewässer und ihre Ufer sind im Sinne von Art. 17 RPG geschützt.

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.

III Überlagernde Zonen

Art. 75

Quartierplanpflicht

¹ In Gebieten, die mit einer Quartierplanpflicht belegt sind, ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.

² Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Stadtrat einen solchen innert nützlicher Frist öffentlich aufzulegen.

Art. 76

Landschaftsschutzzone, Grundsatz

¹ Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

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.

Art. 77

Nutzung

¹ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für die Bewirtschaftung des Gebietes unentbehrlich sind und die Errichtung ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist.

² Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

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.

Art. 78

Inventar

Weitergehende Bestimmungen über Landschaftsschutzobjekte wie Einzelbäume, Baumgruppen und dergleichen sind im Inventar der Schutzzonen und Schutzobjekte gemäss kantonalem Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

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 Schutzziele 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 Zusammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen. Massgebend sind die Bestimmungen der kantonalen BauV.

⁴ Für Grundstücke, die vorübergehend nicht mit Reben bestockt sind, gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone.

Gärtnerbetriebe in
Bauzonen

Art. 81

¹ In besonders bezeichneten Bereichen der Wohnzonen sind Gärtnereibetriebe zulässig. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

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.

Art. 82

Archäologische
Schutzzone

¹ Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Bereiche vor ihrer Zerstörung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

² Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Bereiche sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch das Baureferat frühzeitig zu melden.

³ Ein allfälliger Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.

Art. 83

Baumschutz

¹ In den im Zonenplan besonders bezeichneten Bereichen ist der vorhandene Baumbestand zu schonen und gegebenenfalls angemessen zu ersetzen.

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.

Art. 84

Umgebungsschutz

¹ Die Umgebungsschutzzone dient als Puffer zwischen Naturschutz- und anderen Zonen.

² Das Areal ist entsprechend den Schutzbedürfnissen des Naturschutzgebietes extensiv zu bewirtschaften. Einzelheiten werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

Art. 85

Reservewohnzone

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

IV Weiterer Inhalt

Art. 86

Hecke, Feldgehölz

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.

² Hecken sind sachgerecht zu pflegen.

V Besondere Bereiche

Art. 87

BLN-Inventar

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.

² Eingriffe in diese naturnahe Kulturlandschaft sind besonders sorgfältig zu überprüfen.

Art. 88

Wald

¹ Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

² Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen sind nicht rechtsverbindlich.

Art. 89

Verkehrsflächen

¹ Die Verkehrsflächen dienen dem rollenden und ruhenden Strassen- und Schienenverkehr.

² Verkehrsnotwendige Bauten und Anlagen sind zulässig.

Aussichtspunkte	<p>Art. 90</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>
Quell- und Grundwasserschutzzone	<p>VI Information</p> <p>Art. 91</p> <p>¹ Die Quell- und Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der Quell- und Grundwassererfassungen.</p>
Baureife	<p>E Erschliessungs- und Überbauungsordnung</p> <p>Art. 92</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>
Vorzeitige Erschliessung	<p>Art. 93</p> <p>Das Verfahren einer vorzeitigen Erschliessung durch Private richtet sich nach dem BauG.</p>
Beiträge	<p>Art. 94</p> <p>Beiträge, welche die Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, werden in einer Verordnung geregelt.</p>
Verdichtetes Bauen, Grundsatz	<p>Art. 95</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>

Erleichterungen

Art. 96

Sind die in Art. 95 Abs. 1 umschriebenen Voraussetzungen erfüllt, gelten folgende Erleichterungen:

- 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.

IV. BEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG

A Baubewilligung

Art. 97

Bewilligungspflicht

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;
- c) den Abbruch oder die Wiederherstellung einer Baute oder eines Teils davon;
- d) die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1,0 m übersteigen;
- e) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen von über 1 m Höhe und/oder 200 m³ Volumen;
- f) die Errichtung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;
- g) Antennen- und Reklameanlagen sowie Schaukästen, Selbstbedienungsautomaten und dergleichen;
- h) Bohrungen;
- i) provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;

- j) bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden sowie Unterhaltsarbeiten an Fassaden, Fenstern und Dächern;
- k) Parzellierungen durch die zuständige Behörde;
- l) Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen gemäss Art. 82.

² Bestehen Zweifel über die Bewilligungspflicht oder die mit einem Gesuch einzureichenden Unterlagen, entscheidet das Baureferat.

Art. 98

Baubewilligungsverfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des BauG.

Vereinfachtes Verfahren

² Geringfügige Vorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren, können nach Massgabe des kantonalen Baugesetzes in einem vereinfachten Verfahren bewilligt werden.

Art. 99

Vorentscheid

Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheides richten sich nach dem BauG.

Art. 100

Ausnahmebewilligungen

Gesuche um Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und dem Stadtrat einzureichen. Dieser leitet sie mit einem Antrag an die zuständige kantonale Behörde weiter.

Art. 101

Bedingungen und Auflagen

¹ Bau- und Ausnahmebewilligungen können gemäss den Bestimmungen des BauG mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden und auf Anmeldung durch die Bewilligungsbehörde auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch angemerkert werden. Bei Ausnahmebewilligungen ist die Anmerkung im Grundbuch zwingend.

Richtlinien

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.

Art. 102

Gebühren und Kosten

¹ Die Gebühren, welche auf Grund dieser Bau- und Nutzungsordnung zu entrichten sind, werden in einem Reglement geregelt.

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.

B Baukontrollen und Sanktionen

Art. 103

Meldepflicht

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.

Art. 104

Die Sanktionen bei Übertretung von Vorschriften dieser Bau- und Nutzungsordnung richten sich nach dem BauG.

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

Öffentliche Auflage vom 27. April bis 22. Mai 2007

Genehmigt vom Regierungsrat am 18. Dezember 2007

Namens des Regierungsrates

Der Staatsschreiber: sig. Dr. R. Dubach

**Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt am 29. Juli 2009
(SRB Nr. 556)**

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: sig. Franz Hostettmann

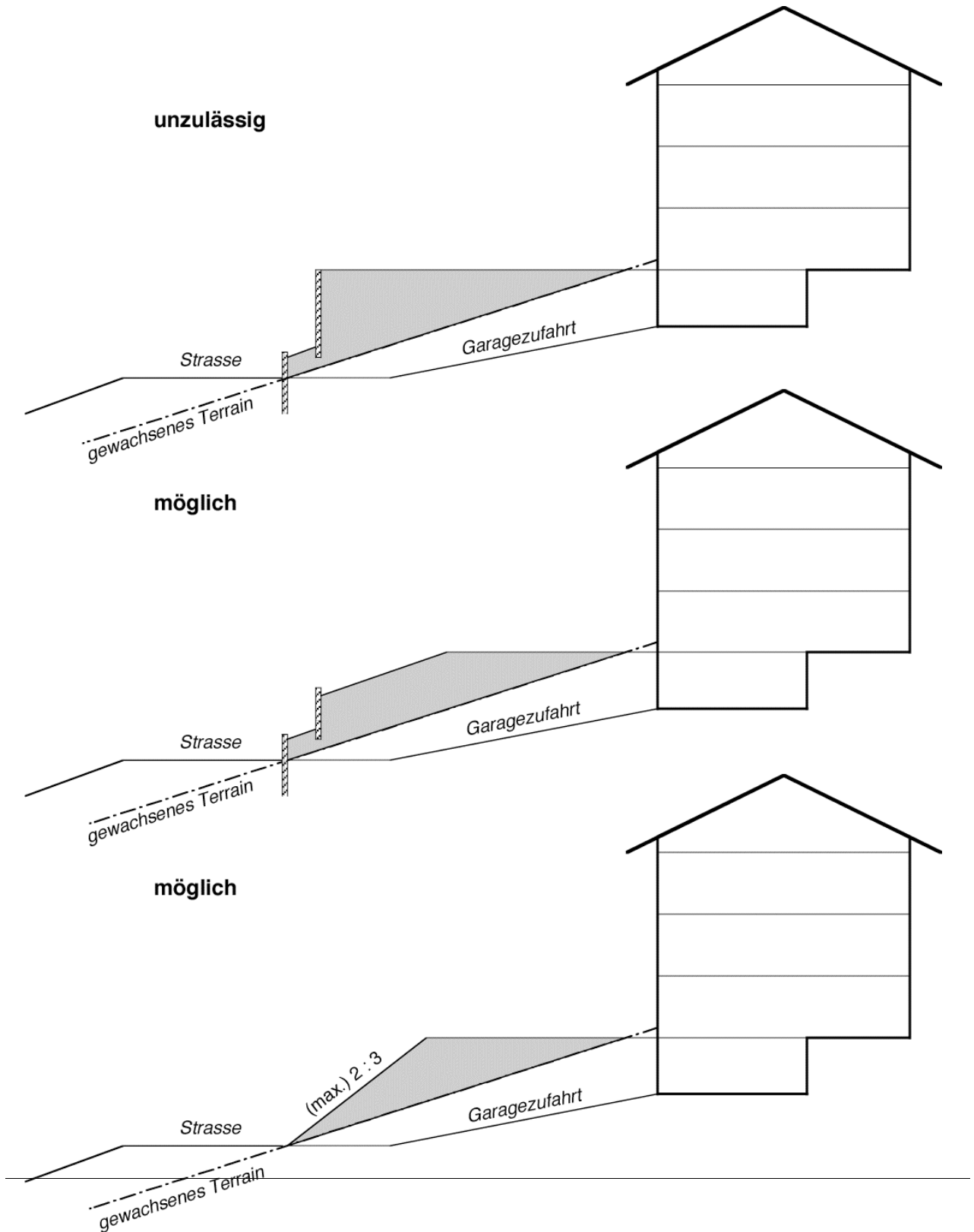
Der Stadtschreiber: sig. Fritz Jost

VI. ANHANG

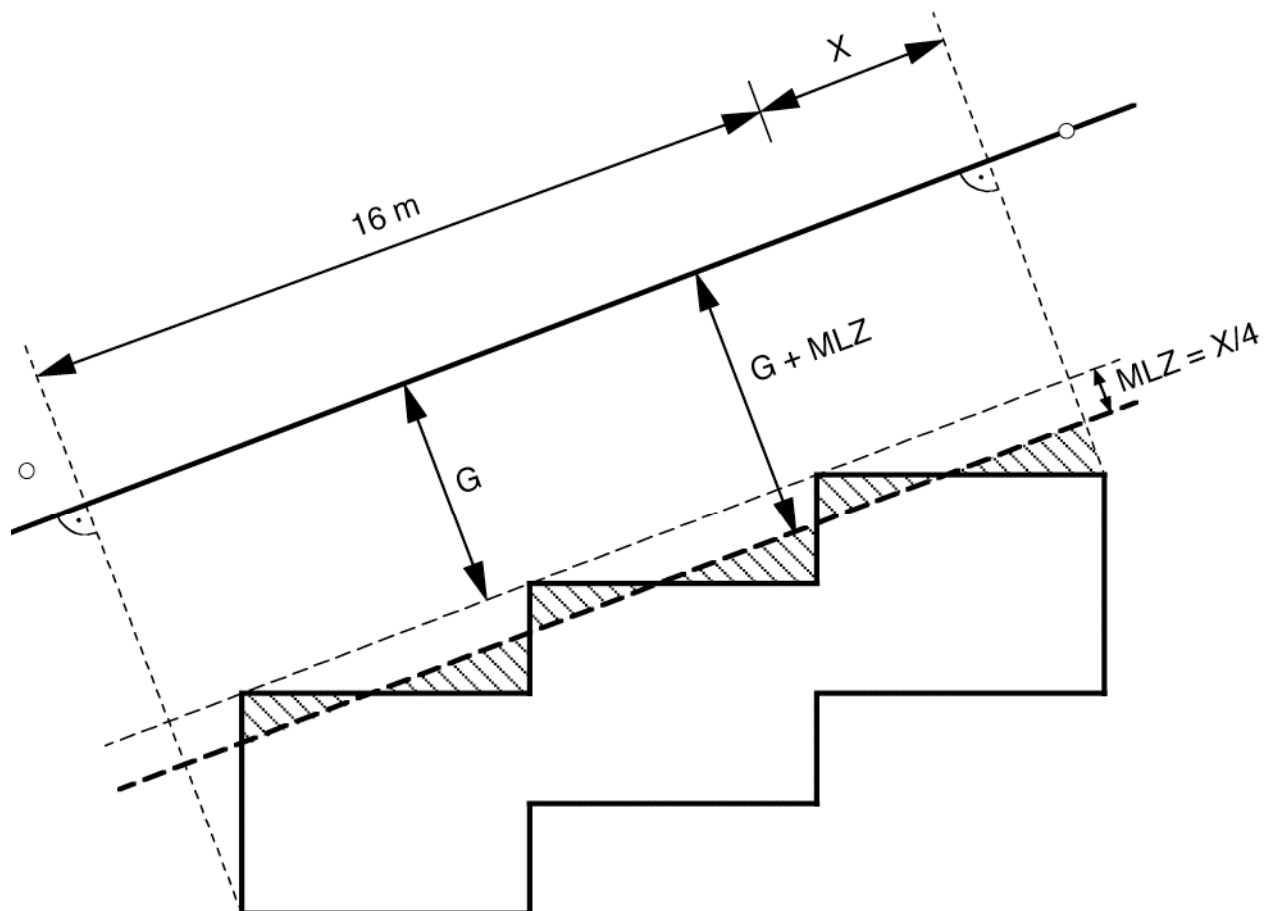
1. Skizzen

Terrainveränderungen

Art. 10 BNO



Messweise des Mehrlängenzuschlages bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind

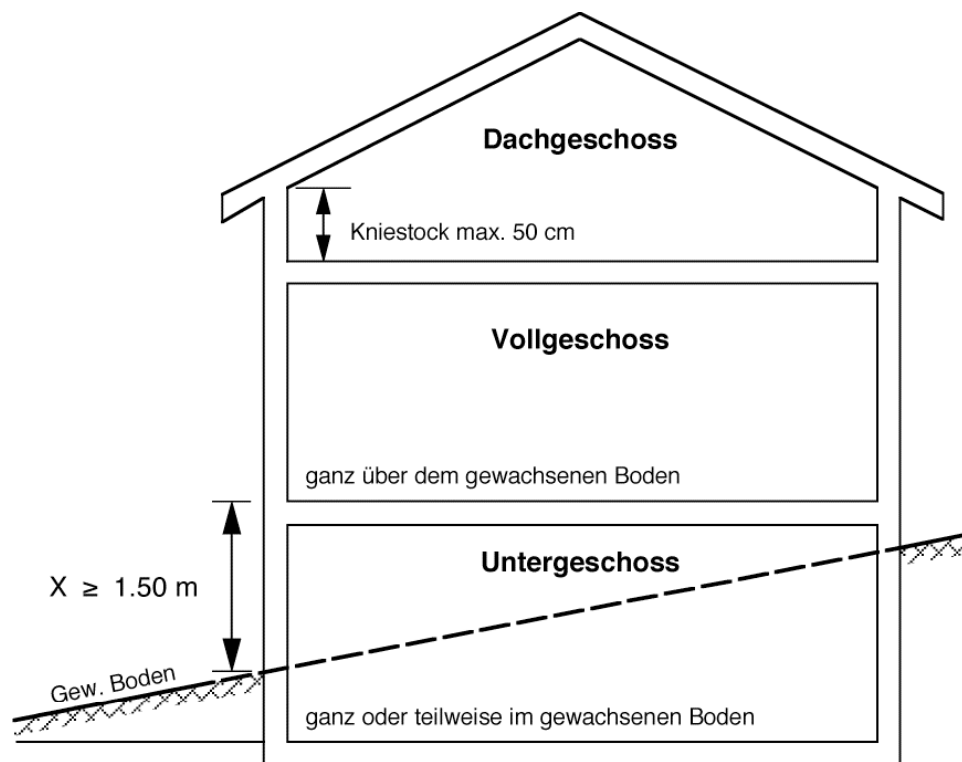


X = Mehrlänge über 16 m

MLZ = Mehrlängenzuschlag = $X/4$

G = Mindestgrenzabstand (- - - - -)

$G + MLZ$ = Grenzabstand plus Mehrlängenzuschlag (- - - - -)

**Vollgeschoss**

darf voll ausgebaut werden.

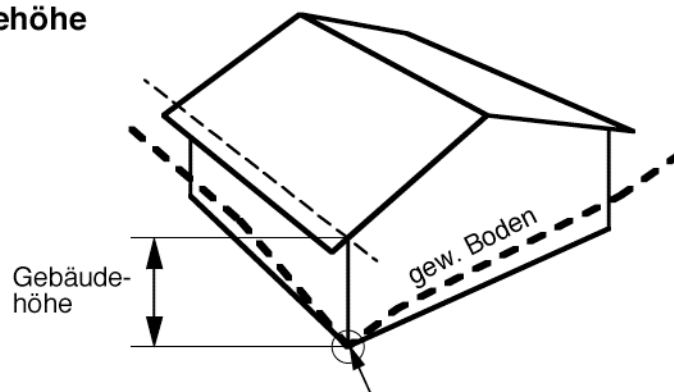
Dachgeschoss

darf voll ausgebaut werden, sofern es ausreichend belichtet werden kann.

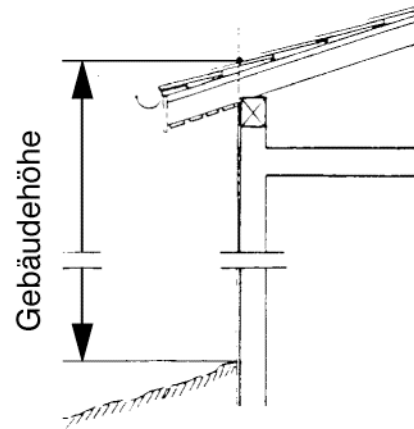
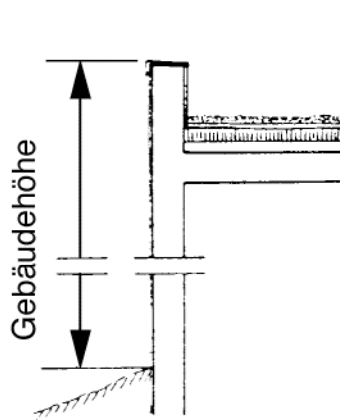
Untergeschoss

darf freigelegt und höchstens zur Hälfte ausgebaut werden, wenn es in Hanglagen auf der Talseite mehr als 1.50 m in Erscheinung tritt und wenn den gesundheitspolizeilichen Anforderungen Rechnung getragen wird.

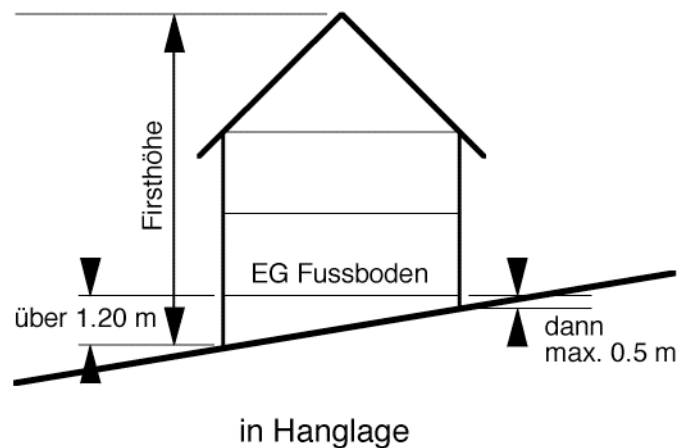
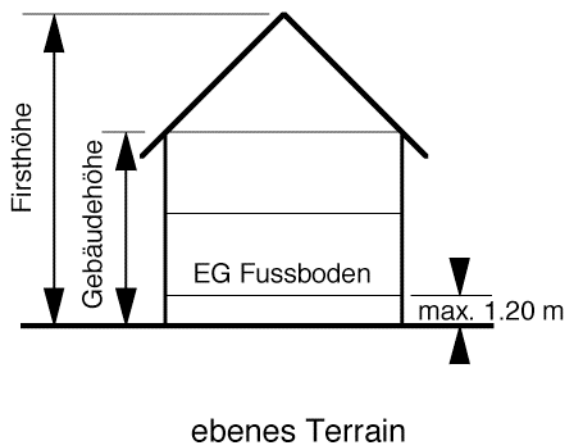
Gebäudehöhe



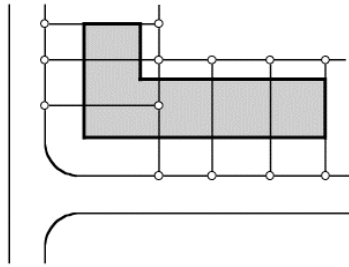
gemessen am tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der Gebäudeaussenseite



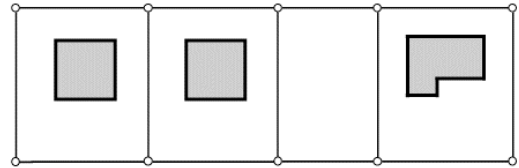
Firsthöhe und Höhenlage der Bauten



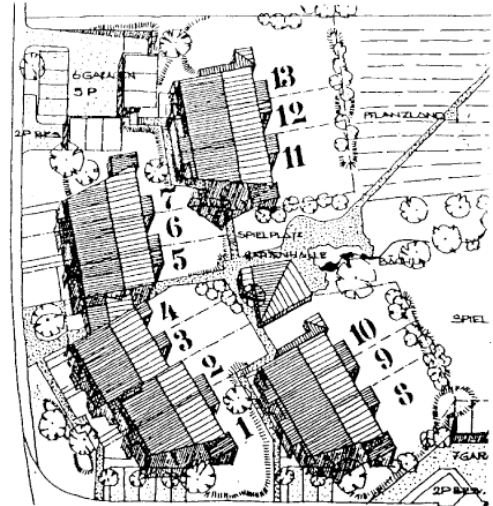
Geschlossene Bauweise
Pflicht zum Zusammenbau



Offene Bauweise
Die Bauten stehen allseits frei

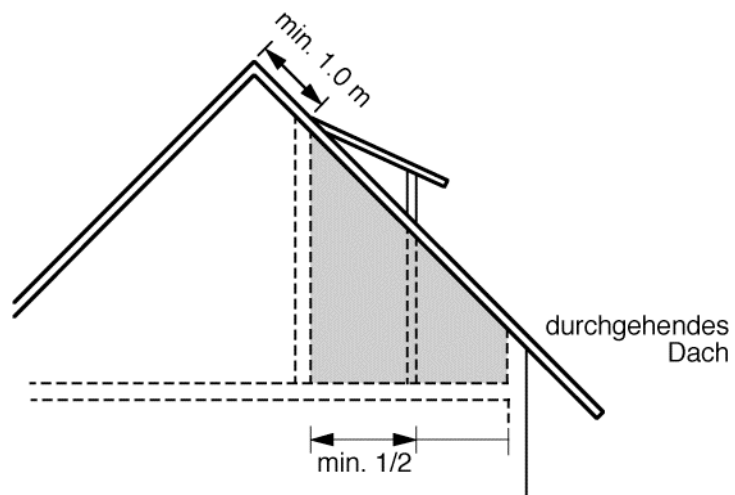


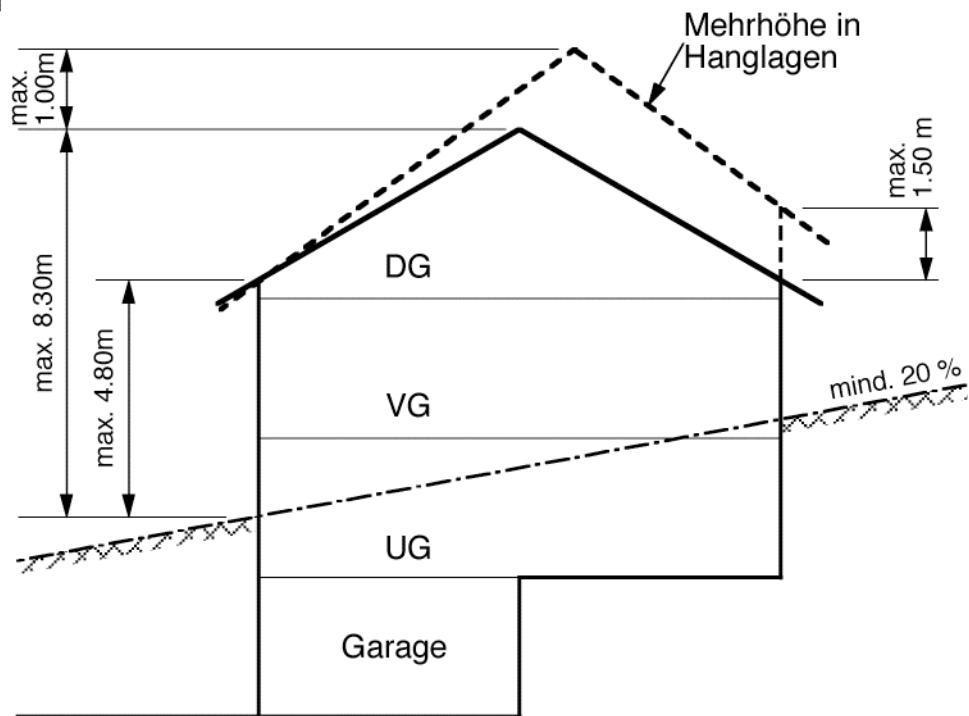
Verdichtete Bauweise



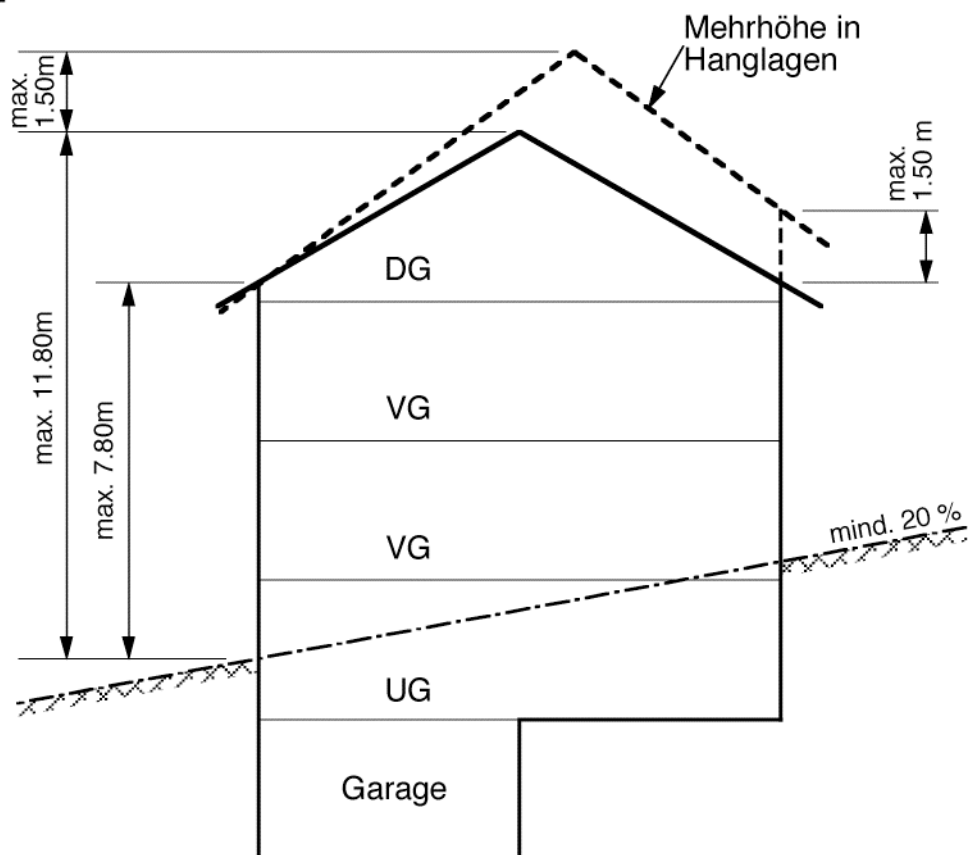
Dacheinschnitte in der Altstadt- und Vorstadtzone

Art. 38 Abs. 4 BNO





Wohnzone W2



2. Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZBG

Art. 93

¹ Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze, welche die Oberfläche des Grundstückes verändern, ist ein Mindestabstand von der Grenze von 60 cm einzuhalten; der Erhöhung oder Tieferlegung ist eine Böschung zu geben, deren Neigung das Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) nicht überschreiten darf.

² Werden geeignete Stabilisierungsmassnahmen getroffen, darf die Böschung, je nach Haltbarkeit des Bodens, eine Neigung bis zum Verhältnis 3:2 aufweisen.

Art. 93a

¹ Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei

1. Waldbäumen:7,5 m
2. grossen Zierbäumen:.....7,5 m
3. Nussbäumen:7,5 m
4. hochstämmigen Obstbäumen:.....3,5 m
5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken:
die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber0,6 m

² Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1–4 7,5 m.

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

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

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

Art. 94

¹ Für die bei Bauten zu beobachtenden Abstände sind die Bestimmungen des Baugesetzes und des Forstgesetzes massgebend.

² Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 94a

¹ Grenzvorrichtungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1,5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrichtungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1,5 m einzuhalten.

² Für lebende Einfriedungen gelten die Mindestabstände für Sträucher und Hecken gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 5. Sie sind regelmässig auf das nötige Mass zurückzuschneiden.

³ Vorrichtungen auf der Grenze können nur im Einverständnis mit dem Nachbarn errichtet werden. An ihnen wird Miteigentum vermutet (Art. 670 ZGB).

Art. 94b

Im Einverständnis mit dem Nachbarn dürfen die gesetzlichen Mindestabstände bei Aufschüttungen oder Abgrabungen, Anpflanzungen sowie Grenzvorrichtungen unterschritten werden.

Art. 94c

¹ Ansprüche aus der Unterschreitung von gesetzlichen Mindestabständen verjähren fünf Jahre nach Anpflanzung eines Baumes gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 1–4.

² Der Anspruch auf das Zurückschneiden von kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken gemäss Art. 93 a Abs. 1 Ziff. 5 und lebenden Einfriedungen (Art. 94 a Abs. 2) verjährt nicht.

Art. 94d

Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ergeben sich die Mindestabstände und die zulässigen Einfriedungen aus der Gesetzgebung über die Strassen.

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

Die unter Bemerkungen mit * bezeichneten Bauten liegen ausserhalb der Ensemble-schutzzone im Sinne von Art. 7 NHG-SH (vgl. Art. 8 BNO). Zu deren formellen Unterschutzstellung ist eine Einzelschutzverfügung des Stadtrates notwendig.

BK Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein-stufung	Bemerkungen
		Stadtbrunnen		A	
		Stadtmauer		A	
	Burg	Römisches Kastell	851	A	* Umfassungsmauer
1	Rathausplatz 1	Rathaus	739	A	
2	Oberstadt 4	Steinbock, Schwibbogen Kapelle St. Agatha	740	A	
3	Oberstadt 6	Blume	741	A	
4	Chirchhofplatz 7	Falkenburg	742	B	
5	Oberstadt 10	Rosenberg	743	B	
6	Oberstadt 12	Ritter St. Georg	744	A	
7	Oberstadt 14	Falken / Klosterkeller	745	B	
9	Oberstadt 11	Weinberg	704	A	
10	Oberstadt 9	Granate	705	B	
11	Oberstadt 7	Kaufleute-Stube	706	A	
12	Oberstadt 5	Rehbock	707	B	
13	Oberstadt 3	Bürger-Asyl	708	A	
14	Oberstadt 1	Weisser Adler	709	A	
15	Rathausplatz 2	Adler	710	B	
16	Rathausplatz 4	Steinadler	621	A	ohne Hinterhaus
17	Rathausplatz 6	Rosenkranz	622	B	
18	Rathausplatz 8	Mohrenkönig	623	A	
18	Rathausplatz 8	Mohrenkönig	623	B	Hinterhaus
19	Rathausplatz 10	Felsen	624	B	
20	Rathausplatz 12	Gelber Löwen	625	B	
21	Rathausplatz 14	Ilge	626	B	mit Hinterhäuser
22	Rathausplatz 16	Roter Löwen	627	B	
23	Rathausplatz 18	Nägelibaum	628	B	ohne Hinterhäuser
24	Brodlaubegass 2	Steineck	629	B	
25	Brodlaubegass 1	Brodlaube	630	A	
26	Understadt 4	Frohsinn	631	B	
27	Understadt 6	Schmiedstube	632	B	
28	Understadt 8	Hirzli	633	A	
29	Understadt 10	Roggengarb	634	B	
31	Understadt 14	Schlüssel	636	B	
32	Understadt 16	Vorderer Sternen	637	A	
33	Understadt 18	Lindwurm	638	A	
34	Understadt 20	Steinfels	639	B	
35	Understadt 22	Lamm	640	B	
36	Understadt 24	Untere Schmiede	641	B	
37	Understadt 26	Frieden	642	B	
38	Understadt 28	Chupferberg	643	B	ohne Teil gegen Fronhof
40	Fronhof 19	Hinterer Sternen	645	B	
43	Fronhof 15	Lindenhof	648	B	
44	Roggengarbgass 3	Wohnhaus Badstube	649	B	

BK Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein- stufung	Bemerkungen
45	Roggengarbgass 4	Trotte	650	B	
46	Roggengarbgass 6	-	651	B	
48	Fronhof 9	-	653	B	
49	Fronhof 7	Einigkeit	654	B	
50	Fronhof 5	Quelle	655	B	
52	Fronhof 3	Linde	657	B	
53	Brodlaubegass 17	Schild	658	B	
54	Brodlaubegass 15	Obere Sonne	659	B	
55	Brodlaubegass 13	Oberer Sternen	661	B	
56	Brodlaubegass 11	Halber Mond	662	B	
57	Brodlaubegass 9	Räppli	663	A	
59	Brodlaubegass 3	Frohheim	665	A	
60	Brodlaubegass 4	Palme	666	B	
61	Brodlaubegass 6	Neueck	667	B	
66	Obergass 19	Friedeck	673	B	
69	Oberstadt 17	Harfe	713	A	
70	Obergass 4	Im Winkel	714	B	
71	Obergass 6	Winde	715	A	nur hinter Baulinie
72	Obergass 8	Kanzlei	716	A	
73	Obergass 10	Luchs	717	B	
74	Obergass 12	Schweizerbund	718	B	
75	Obergass 14	Maienrisli	719	B	
76	Obergass 16	Mayenriesli	720	B	
77	Obergass 18	Zum Augustiner	721	A	
79	Obergass 22	Schusterbudigg	724	B	
80	Chlini Schanz 21	Zur frohen Aussicht	723	B	
81	Bim Chretzeturm 1	Chretzeturm	725	A	
82	Di Chli Schanz 25	Rosengarten	674	B	
83	Obergass 24	Morgensonne	1320	B	
83A	Obergass 26	-	675	B	
84	Obergass 28	-	676	B	
85	Chlini Schanz 27	Di chli Schanz	677	B	
86	Obergass 30	-	678	B	
87	Obergass 32 (di chli Schanz)	Sonnenhof	679	B	
88	Obergass 36	Gelber Löwen	681	B	
89	Chlini Schanz 31/ Brodlaube- gass 14	Oberhof (Gerbi)	682	A	
90	Obertor	Obertor	683	A	
91	Fronhof 2	Gutenberg	684	B	
92	Fronhof 4	Pulverturm	686	B	
93	Fronhof 6	Oberhof	687	B	
94	Fronhof 8	Winkel	688	B	nur bis Baulinie
95	Fronhof 10	Schmittenbrugg	689	B	
96	Fronhof 12	-	690	B	
97	Fronhof 14	Gerechtigkeit	691	B	
98	Fronhof 16	Fronhof	692	A	ohne runder Vorbau
99	Fronhof 18	Phönix	693	B	
100	Fronhof 20	Werkhof	694	A	nur Fassade
101	Fronhof 26	Heimat	695	B	
102	Fronhofgass 1	Underhof	696	B	teilweise
103	Untertor	Turm	600	A	
104	Understadt 27	Tiergarten	500	A	
105	Understadt 25	Jakobsbrunnen	501	B	
106	Understadt 23	Jakobskampf	502	B	

BK Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein-stufung	Bemerkungen
107	Understadt 21	Tanne	503	B	
108	Understadt 19	Geduld	504	B	
109	Understadt 17	Biber	505	B	
110	Understadt 15	Hirschberg	506	B	
111	Understadt 13	Stadtmetzg	507	B	
112	Metzgass 1	Scharfegg	508	B	
113	Understadt 9	Raben	572	A	
113A	Metzgass 3	kleiner Raben	572	A	
114	Understadt 7	Rappenfarb	573	B	
118	Rathausplatz 33	Treu	577	B	
119	Rathausplatz 29	Tübli	578	B	
120	Rathausplatz 27	Straussen	579	B	
121	Rathausplatz 25	Schwarzer Adler	580	B	
122	Rathausplatz 23	Pelikan	561	A	
123	Rathausplatz 21	Hoffnung	582	B	
124	Rathausplatz 19	Gelber Löwen	583	B	
125	Rathausplatz 17 Schwarzhorn-gasse 3	Schwarzes Horn	748	A	
126	Rathausplatz 15	Meise	749	A	
127	Rathausplatz 13	Sonne	750	A	
128	Rathausplatz 11/ Bäregass 12	Steinerner Trauben	751	A	
129	Rathausplatz 9 Bäregass 10	Roter Ochsen	752	A	
130	Rathausplatz 7	Vordere Krone	753	A	
131	Rathausplatz 5	Krone	754	A	
132	Rathausplatz 3	Hirschen	755	A	
134	Rhigass 4/6	Bären	757	A	
135	Bäregass 16	No-e-Wili Hus	758	A	

136	Schwarzhorn-gass 5		759	B	
137	Schwarzhorn-gass 6	Schaubmarkt	584	B	
138	Unergass 2	Kleine Schaub	585	B	
139	Unergass 4	Neubu	584	B	
141	Unergass 12		587	B	
149	Choligass 9		596	B	
150	Choligass 5	Wohnhaus	598	B	
151	Choligass 3	Vetterhaus	598	B	
156	Choligass 8	Erggerli	605	B	
157	Choligass 10	-	606	B	
158	Choligass	-	-	B	
159	Choligass 12	Badstube	608	B	
160	Turm	Diebsturm	609	A	
160	Turm	Suumetzg		B	
162	Schiffländi 10	Schiff	610	B	
163	Schiffländi 9	Schiffländi	611	B	
164	Schiffländi 8 / Unergass 17	Wasserfels Unterer Hof	612	B	
166	Unergass 13	Rose	614	B	
166A	Schiffländi 5	Rheingerbe	1371	B	
167	Schiffländi 4	Rheinschau	615	B	
168	Unergass 7	Rotgerbi	616	A	
169	Unergass 5	Freihof	617	B	
171	Schwarzhorn-gass 12	Dankbarkeit	619	A	
172	Unergass 1	Zum welsche Törli	620	B	

BK Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein-stufung	Bemerkungen
175	Bäregass 7	Neubau	762	A	
178	Rhigass 8	Hotel Rheinfels	765	A	
179	Rhigass 7	Roseneck	766	A	
180	Rhigass 5	Regenbogen	767	B	
181	Rhigass	Scheune / Stall	768	A	
182	Fischmarkt 3	Kleeblatt	771	A	
184	Chloster 9 (A/B/C/D/E)	Kloster St. Georgen	771	A	
186	Rhigass	St. Georgshof	773	A	
187	Rhigass 3	Klosterstübli	774	B	
188	Chirchhofplatz 2	Gelbes Haus	775	B	
190	Chirchhofplatz 8	Jägerhaus	777	A	
191	Chirchhofplatz 10	Stadtkirche	778	A	
194	Chirchhofplatz 16	Pfarrhaus	726	A	
195	Chirchhofplatz 18	Schütli / Kornspeicher	727	A	
196	Chirchhofplatz 20	Seerose	728	A	
197	Chirchhofplatz 22	Helferei	729	A	
198	Chirchhofplatz 15	Zeughaus	746	A	
199	Chirchhofplatz 13	Falkeschüür	747	B	
200	Oberstadt 16	Bierdepot Falken	730	B	
203	Chloster 5	Magazingebäude	1421	A	
209	Underi Müli 4	Gewerbehäus	401	B	
210	Zollikof 7	Zollikof	405	B	
212	Öhningerstrasse	Rebhäuschen Fortebach	410	B	*
213	Öhningerstrasse 11	Baumgarten	413	A	*
215	Mühlenstrasse 10	Altes Waisenhaus Klosterhof	418	B	*
216	Mühlenstrasse 4	Fabrikanlage	415	B	*
220	Öhningerstrasse 15	Villa	421	B	*
227B	Öhningerstrasse 14	Gartenhaus	1413	B	*
232	Orichhöhe 8		438	B	*
233	Orichhöhe 10		439	B	*
234	Orichhöhe 12	Diana	440	B	*
238	Öhningerstrasse 59	Lindenberg	453	B	*
255	Blaurockstrasse 14		376	B	*
257	Blaurockstrasse 20	Burghalde	334	B	*
262A	Blaurockstrasse 36	Rebhäuschen	1837	B	*
279	Hemishoferstr. 32	Rebhäuschen	303	B	*
281	Hettler	Hettler	273	B	*
281A	Hettler	Hettlerhäuschen	273	B	*
283	Hemishoferstrasse 7	Rothaus	272	B	*
283A	Hemishoferstrasse 7	Pavillon	272	B	*
286	Heerenwis	Rebhäuschen	280	B	
291	Untertorplatz	Waaghäuschen	266	B	*
298	Di chlini Schanz	Altes Waschhaus	685	A	
299	Di gross Schanz 13	Kath. Herz-Jesu-Kirche	348	A	*
300	Di gross Schanz 15	Pfarrhaus	349	A	*
311	Blaurockstrasse 1	Jägerhüüsli	356	B	*
313	Langstuck 7	Freikirche	354	A	*
318A	Mühlenstrasse 16	Ökonomiegebäude	358	A	*
319	Mühlenstrasse 14	Obere Mühle	387	A	*
319A	Mühlenstrasse	Sägerei	387	A	*
320	Mühlenstrasse 7	Spitalmühle	1790	B	*
322	Grossi Schanz 4	Zu den drei Lilien	366	B	*
325	chlini Schanz 6	Lagerhaus	370	A	
326	Öhningerstrasse 1	Schulhaus Schanz	371	B	

BK Nr.	Adressen	Hausnamen, Objekt	GB Nr.	Ein-stufung	Bemerkungen
327	Rhiweg 1	Wohnhaus	817	B	
328	Rhiweg 5	Wohnhaus	818	B	
331	Rhiweg	Waschhaus	826	B	
334	Rhiweg 40		864	B	*
347	Burgstieg 3	Wohnhaus	842	B	
348	Charregass 3	Wohnhaus	843	B	
349	Charregass 5	Restaurant Schwanen	844	A	
351	Charregass 9	Rheinblick	846	B	
353	Burg 4	Kirche	851	A	*
353A	Burg 5	Pfarrhaus	851	B	*
353B	Burg	Garage	851	A	*
353C	Burg 3	Mesmerhus	850	B	*

354	Römerweg 5	Wohnhaus	859	B	*
364	Bahnhofstrasse 9/11	Restaurant Steinerhof	936	B	*Rekurs hängig (August 2009)
367	Bahnhofstrasse 13	Stationsgebäude	882	B	*
401	Wagenhauserstr. 42	Kramhof	897	B	*
412	Espiweg 22	Segner	783	A	
414	Espiweg 20	Wohnhaus	785	B	
418	Espiweg 13	Wohnhaus	791	B	
419	Espiweg 11	Wohnhaus	792	B	
421	Espiweg 4	Wohnhaus	797	B	
422	Espiweg 8	Schopf	1161	B	
423	Espiweg 16	Wohnhaus	799	B	
424	Espiweg 14	Wohnhaus	800	B	
425	Espiweg 10	Wohnhaus	801	B	
426	Espiweg 6, 6a	Wohnhaus	808	B	
427	Charregass 2	Wohnhaus	809	B	
429	Charregass 6	Wohnhaus	811	B	
430	Espiweg 1	Restaurant Weinberg	812	B	
434		Burg Hohenklingen	1	A	*
437	Faleberg	Faleberg	1745	B	*
438	Bleiki	Bleichehof	1539	B	*
467	Klingenhalde	Rebhäuschen	155	B	*
473A	Huberli-Rebberg	Rebhäuschen	92	B	*
473B	Huberli-Rebberg	Rebhäuschen	92	B	*

4. Schlagwortverzeichnis (mit Verweisen auf BauG und BauV)

BNO: Bau und Nutzungsordnung

BauG: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)

BauV: Verordnung zum Baugesetz (SHR 700.101)

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Abbruch	97	47, 54	
Abgrabungen	10, 97		
Ablagerungen	11		
Abstände		30ff	
- Ausnahmen		31	
- Grenzabstand	16ff		
- Gebäudeabstand	20		
Abstellplätze	28, 97		
Altrechtliche Bauten		48ff	
- Besitzstandsgarantie, Erweiterung und Zweckänderung	3		
- Nutzung von Dach- und Untergeschossen		34	
Anbaurecht		33	
Anbauten	19		
Änderung		73	
- von Plänen bei Baugesuchen		49, 54	
- der Zweckbestimmung	97		
Anforderungen an Bauten und Anlagen, weitere		39ff	19f
Anlagen			
- Grenzabstand	19		
Anregungen		3	
Antennen	13, 97	54	
Auffüllungen	10, 97		
Auflage von		61	
- Baugesuchen		14	
- Baulinienplänen		11	
- Bauordnungsänderungen		20	
- Landumlegungen		18	
- Quartierplänen		11	
- Zonenplanänderungen			
Auflagen	7	35, 71	
Ausfahrten, Ausfahrtsrampen		40	
Ausgänge, Ausmündungen auf öffentliche Verkehrsanlagen		40	
Ausnahmebewilligung		51ff,	
- Bedingungen und Auflagen	100	57	
		71	
Aussenantennen	13	54	
Aussichtspunkte	91		
Aussteckung		59	
Bau- und Nutzungsordnung	30	6	
Baubewilligung		54	
- Auflagen	97ff	35	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Baubewilligungsverfahren	98	54ff	
- Vereinfachtes Verfahren	98	70	
- Verwirkung der Bewilligung		72	
- Pflicht	97	54	
Baugespann (Aussteckung)		59	
Baugesuch	4	51ff	
- Ausnahmebewilligung	100	35, 71	
- Bedingungen und Auflagen	101	61	
- Bekanntmachung		64ff	
- Entscheid		69	
- Rechtsmittel		58	
- Unterlagen		68	
- Vorentscheid	99	60	
- Vorprüfung			
Baukontrollen	103	74	
Baulinienplan		12ff	
- Anmerkung im Grundbuch	30	84	
- private Initiative		24	
Bäume	Anhang S. 35f		
Baumschutz	83		
Bauordnung	30	7	
Baupolizei		81	
Baureife	92	27	4ff
Bauten nach altem Recht (siehe auch Altrechtliche Bauten)	3	48ff	
Bauzonen	32		
Behindertengerechtes Bauen		38	
Bewilligungspflicht	97	54	

Bewilligungsverfahren	98	54ff	
Bewilligungsvoraussetzungen		55	
Brandschutz		39	10
Dachaufbauten: siehe bei den entsprechenden Zonen	(Art. 34ff)		
Dachformen: siehe bei den entsprechenden Zonen	(Art. 34ff)		
Dachgeschoss	22	34	
Einfriedungen	Anhang S. 35f	54	
Einsprachen gegen			
- Baulinienpläne	6	14	
- Landumlegungen		20	
- Quartierpläne		18	
Einwände		3	
Einwendungen zu			
- Baugesuch	4	62	
- Bauordnungsänderungen		11	
- Zonenplanänderungen		11	
Energiehaushalt		42ff	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Ensembleschutzzone	8		
Enteignung		75	
Erhaltenswerte Bauten	8, 9		
Erschliessung		27ff	4ff
- Richtplan		28	15ff
- private	93	29	18
Erschliessungsbeiträge	94	76ff	
Erweiterung bestehender Betriebe	14	49	
F irsthöhe	25		
G aragenvorplätze		40	
Gebäudeabstand	20		
Gebäudehöhe	24		
Gebäudelänge (siehe auch Mehrlängenzuschlag)	27		
Gebühren	102	76ff	
Geländeveränderungen (Terrainveränderungen)	10, 97	54	
Geltungsbereich	2f		
Geschosse	21ff		

Gestaltungsvorschriften			
- Altstadt	36ff	35ff	
- Vorstadtzone	50ff		
Gesundheit		39	19f
Gewässerabstand	74	30	
Grenzabstand		30ff	
- baugesetzlicher	16ff	32	
Grenzbau		33	
Grenzbereinigung		23	
Grenzverlegung		46	
Grundbucheinmerkungen		71, 84	5
Grünfläche		37	
H öchst- und Mindestmasse: siehe bei den entspr. Zonen	(Art. 34ff)		
Immissionen	14	41	
Inventar			
- erhaltenswerter Bauten	9, Anh.		
- Schutzzonen und Schutzobjekte (Naturobjekte)	78		
K inderspielplätze		37	
L agerplätze	11, 97		
Landumlegung		19ff,	
- Anordnung		24	
- Kosten	30	20	
- private Initiative		21f	
		24	
Lärmimmissionen	14	41	
M auern	97, Anhang S. 35f	54	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Mehrfamilienhäuser - behindertengerechtes Bauen - Spielplätze		38 37	
Mehrlängenzuschlag	17		
Meldepflicht	103		
Mitwirkung		3	
Näherbaurecht		32	
Nebengebäude, Grenzabstand	19		
Nutzung: siehe bei den entsprechenden Zonen - von Dach- und Untergeschossen	(Art. 34ff) 22, 23	34	

Nutzungsänderung (Änderung der Zweckbestimmung)		49, 54	
Nutzungsplanung		6	
Ortsbildschutz - Wiederaufbaupflicht	7ff 44	35 47	
Parabolspiegel	13, 97		
Parzellierung - Bewilligungspflicht	12, 97	46	
Pflanzen	Anhang S. 35f		
Planänderungen bei Baugesuchen		73	
Planungszone		25	
Private Erschliessung		29	18
Quartierplan - Anmerkung im Grundbuch - Kosten - private Initiative	30, 95	17ff 84 18 24	
Quartierplanpflicht	75		
Rebhütten		57	21
Rechtsmittel	6		
Rechtsschutz	5f		
Reklamen		54	
Rekurs gegen Bauordnungs- und Zonenplanänderungen		11	
Richtplanung	31	28	15
Ruheflächen		37	
Sanktionen	104	85	
Schutz der Gesundheit		39	19ff
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	7ff	35	
Sicherheit, bauliche	14f	39	
Spielplätze		37	
Strafbestimmungen		85ff	
Strassenabstand		30	
Strassenabstand (Grenzabstand gegenüber öffentlichem Grund)	16		
Stützmauern		32	
Terrainveränderungen	10, 97	54	

Stichwort	BNO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§)
Tiefbauten - Grenzabstand	19		
Überbauungsmasse: siehe bei den entsprechenden Zonen	(Art. 34ff)		
Umgebungsschutz	84		
Untergeschoss	23	34	
Unterhalt	15		
Verdichtetes Bauen	95	33	
Verkehrsflächen	90		
Vollgeschoss	21		
Vollzugsbehörde	4		
Vorentscheid - Verwirkung	99	68 72	
Wald - Abstand	89	31	
Wiederaufbau - Besitzstandsgarantie - -pflicht	44	48 47	
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes		87	
Zäune	Anhang S. 35f		
Zonenarten	32	8	
Zonenplan	30, 32f	8ff	
Zonenplanänderungen, geringfügige	30	11	
Zonenvorschriften	34ff		
Zuständigkeit	4		
Zweck	1		