

**Bauordnung**

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 1. September 1988

Inhaltsverzeichnis	Artikel	Seite
<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>		
I. Rechtsgrundlagen		
Rechtsquellen		
1. Rechtssätze von Bund, Kanton und Gemeinde	1	4
2. Bedingungen und Auflagen	2	4
II. Geltungsbereich		
Grundsatz	3	4 - 5
Bauten nach altem Recht	4	5
Ausnahmebewilligungen	5	8
III. Rechtsschutz		
Rechtsbelehrung und Auskunft	6	5
Rechtsmittel	7	5
Baubeschränkungen	8	5
<b>B. Allgemeine Bauvorschriften</b>		
I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes		
Grundsatz	9	5
Besondere Schutzmassnahmen	10	5
Schutz des Baumbestandes	11	5 - 6
Geschützte Objekte	12	6
Unterhalt	13	6
Terrainveränderungen	14	6
Lager- und Ablagerungsplätze	15	6
	16 <sup>b</sup>	6
II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt		
Grundsatz	17	6
III. Stellung der Bauten		
Grenz- und Gebäudeabstand		
1. Allgemeines	18	6
2. Ausnahmen		
a) vorspringende Gebäudeteile	19	7
b) An- und Nebenbauten	20	7
c) gestaffelte Fassaden	21	7
d) unterirdische Gebäudeteile	21a	7
e) Abstellplätze	21b	7
IV. Baudichte und Gebäudehöhe		
Baudichte	22	7 - 8
Gebäudehöhe, Geschosszahl	23	8
V. Abstellplätze und Kinderspielplätze		
Abstellplätze	24	8
Kinderspielplätze	25	8

**C. Nutzungsordnung**

## I. Allgemeines

Planungsinstrumente	26	8 - 9
---------------------	----	-------

## II. Zonenplan

Zonenarten	27	9
------------	----	---

Änderung und Ergänzung	28	9
------------------------	----	---

## III. Zonenvorschriften

## Kernzonen

1. Grundsatz	29	9
--------------	----	---

2. Besondere Vorschriften Kernzone I	30	9 - 10
--------------------------------------	----	--------

## 3. Besondere Vorschriften Kernzonen II und III

a) zulässige Ausnutzungsziffer	31	10
--------------------------------	----	----

b) zulässige Geschosszahl	32	10
---------------------------	----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33	10
---------------------------------	----	----

## Sonderzonen RhyTech-Quartier

1. Grundsatz	33a	10
--------------	-----	----

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Baudichte	33b	10 - 11
------------------------	-----	---------

b) zulässige Gebäudehöhen	33c	11
---------------------------	-----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	33d	11
---------------------------------	-----	----

## Wohn- und Gewerbezone

1. Grundsatz	34	11
--------------	----	----

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Ausnutzungsziffern	35	11
---------------------------------	----	----

b) zulässige Geschosszahlen	36	11
-----------------------------	----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	37	12
---------------------------------	----	----

## Wohnzonen

1. Grundsatz	38	12
--------------	----	----

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Ausnutzungsziffern	39	12
---------------------------------	----	----

b) zulässige Geschosszahlen	40	12
-----------------------------	----	----

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand	41	12
---------------------------------	----	----

3. Gewerbliche Anlagen	42	12
------------------------	----	----

## Gewerbezone

1. Grundsatz	43	12 - 13
--------------	----	---------

## 2. Besondere Vorschriften

a) zulässige Gebäudehöhen	44	13
---------------------------	----	----

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	45	13
---------------------------------	----	----

## Industriezonen

1. Grundsatz	46	13
--------------	----	----

## 2. Besondere Bauvorschriften

a) zulässige Gebäudehöhen	47	13
---------------------------	----	----

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand	48	13
---------------------------------	----	----

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	49	13
---	----	----

Landwirtschaftszone	50	14
---------------------	----	----

Gewässer und Gewässerräume	51	14
----------------------------	----	----

Freihaltezone	52	14
---------------	----	----

Grundwasserschutz	53	14
-------------------	----	----

Naturschutz	54	14
-------------	----	----

Archäologische Fundstellen	55	14
----------------------------	----	----

Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	56	14
----------------------------------	----	----

Quartierplangebiet	57	14
--------------------	----	----

Wald	58	14
------	----	----

IV. Richtplanung		
Zweck und Inhalt	59	15
<b>D. Die Überbauungsordnung</b>		
I. Baulinien und Waldabstandslinien	60 <sup>7</sup>	15
II. Quartierplan		
Aufstellung und Änderung		
1. Der amtliche Quartierplan	61	15
2. Der private Quartierplan	62	15
3. Höhere Ausnützung	63	15
<b>E. Die Baulanderschliessung</b>		
I. Allgemeines		
Baureife	64	15
Vorzeitige Erschliessung	65	16
II. Beitragspflicht		
Grundsatz, Beitragsverordnung	66	16
<b>F. Verschiedene Bestimmungen</b>		
I. Baubewilligung		
Allgemeines	67	16
	68 <sup>7</sup>	16
	69 <sup>7</sup>	16
II. Baukontrollen		
Arten	70	16
III. Vollzug		
Vollzugsinstanz	71	16
Strafbestimmungen	72	16
IV. Inkrafttreten		
Grundsatz	73	16
	77	16

## Bauordnung

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

vom 1. September 1988

*Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt,  
aufgrund des*

- Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG)<sup>1</sup>
- Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964<sup>2</sup>
- Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911<sup>3</sup>
- Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980<sup>4</sup>
- Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968<sup>5</sup>

*die folgende Bauordnung<sup>6</sup>:*

Ihr Ziel ist

- eine zweckmässige Nutzung des Bodens
- eine geordnete Besiedlung
- eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde
- der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die rationelle Erschliessung des Baulandes
- die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner.

## A. Allgemeine Bestimmungen

### I. Rechtsgrundlagen

#### Art. 1

Rechtsquellen 1.  
Rechtssätze von  
Bund, Kanton und  
Gemeinde

<sup>1</sup>Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt folgende Vorschriften:

- die Bauordnung mit dem Zonenplan
- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien- und Quartierpläne nach Massgabe des Baugesetzes<sup>2</sup>
- übrige Strassenlinienpläne nach Massgabe des Strassengesetzes<sup>4</sup>

#### Art. 2

2. Bedingungen  
und Auflagen

<sup>1</sup>Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzmässigen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

<sup>2</sup>Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), von der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bauordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

### II. Geltungsbereich

#### Art. 3

Grundsatz

<sup>1</sup>Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall.

<sup>2</sup>Sie findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

#### Art. 4

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand gesichert.

Bauten nach altem Recht

#### Art. 5

Gesuche um Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne des Baugesetzes sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an das Baudepartement weiter.<sup>7</sup>

Ausnahmegewilligungen

### III. Rechtsschutz

#### Art. 6

<sup>1</sup>Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse oder Sondervorschriften über das Bauwesen stehen zur Einsicht offen. Das Baureferat hat darüber die gewünschten fachlichen Auskünfte zu erteilen.

Rechtsbelehrung und Auskunft

<sup>2</sup>Pläne von öffentlichen oder privaten Bauvorhaben und Bauten stehen jedermann zur Einsicht offen, sofern nicht wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen entgegenstehen.

#### Art. 7

<sup>1</sup>Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

Rechtsmittel

<sup>2</sup>Gegen Entscheide kommunaler Amtsstellen kann der Betroffene innert 20 Tagen eine schriftlich begründete Einsprache an den Gemeinderat richten.

<sup>3</sup>Bei Entscheiden des Gemeinderates oder des Einwohnerrates richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach dem übergeordneten Recht.

#### Art. 8

Beschränkungen des Grundeigentums durch Vorschriften und Pläne, welche die Gemeinde in Bezug auf das Bauwesen erlässt, begründen gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes nur dann einen Anspruch auf Entschädigung, wenn sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen.

Baubeschränkungen

## B. Allgemeine Bauvorschriften

### I. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

#### Art. 9

Alle Bauwerke sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und baulichen Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien und Farben sowie auf die Umgebungsgestaltung.

Grundsatz

#### Art. 10

<sup>1</sup>Der Gemeinderat stellt landschaftlich, städtebaulich oder geschichtlich wertvolle Gebiete, Stätten, Bauten oder Bauteile unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

Besondere Schutzmassnahmen

<sup>2</sup>Der Gemeinderat erlässt die notwendigen Vorschriften, um das geschützte Objekt zu erhalten.

#### Art. 11

<sup>1</sup>Der Baumbestand im Baugebiet ist wenn immer möglich zu erhalten sowie bei Bedarf zu erneuern und zu ergänzen.

Schutz des Baumbestandes

<sup>2</sup>Der Gemeinderat stellt Bäume oder Baumgruppen, die für das Strassen- oder Landschaftsbild besonders charakteristisch sind, unter Schutz. Vor dem Erlass solcher Schutzverfügungen sind die betroffenen Grundeigentümer anzuhören.

<sup>3</sup>Bei Neu- und Umbauten kann ein Bepflanzungsplan verlangt werden.

#### Art. 12

Geschützte Objekte

<sup>1</sup>Von den Objekten, welche der Gemeinderat gestützt auf Art. 10 und 11 unter Schutz gestellt hat, ist ein Merkblatt mit Fotos, baulichen und historischen Daten und allfälligen Sanierungsvorschlägen zu erstellen.

<sup>2</sup>Die Verfügungen des Gemeinderates sind im Grundbuch anzumerken.

#### Art. 13

Unterhalt

<sup>1</sup>Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und weder Personen noch Sachen gefährden.

<sup>2</sup>Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Grundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

#### Art. 14

Terrainveränderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind nur zulässig, wenn sie sich organisch ins Gelände einfügen.

#### Art. 15

Lager- und Ablagerungsplätze

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

#### Art. 16<sup>8</sup>

## II. Schutz der Gesundheit und der Umwelt

#### Art. 17

Grundsatz

<sup>1</sup>Bauten müssen den zeitgemässen Anforderungen entsprechen. Es gelten die Vorschriften des Baugesetzes<sup>2</sup> über die Bauten.

<sup>2</sup>Die Raumluftqualität in Wohnbauten ist durch emissionsarme Baustoffe und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

<sup>3</sup>Für die Lärmimmissionen gilt der Plan der Empfindlichkeitsstufen (Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986<sup>9</sup>).

## III. Stellung der Bauten

#### Art. 18

Grenz- und Gebäudeabstand  
1. Allgemeines

<sup>1</sup>Der Grenzabstand bezeichnet den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Er wird durch die Nutzungsordnung oder durch die besonderen Vorschriften der Quartierpläne festgelegt. Für den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund gelten die Vorschriften des Bau- und des Strassengesetzes.

<sup>2</sup>Gegenüber Grenzen von Grundstücken in andern Zonen bemisst sich der Grenzabstand nach den jeweils strengeren Vorschriften.

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände.<sup>7</sup>

<sup>4</sup>Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

<sup>5</sup>Gegenüber An- und Nebenbauten gemäss Art. 20 muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

<sup>6</sup>Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

<sup>7</sup>Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurde, näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden.

**Art. 19**

<sup>1</sup>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 ab äusserster Gebäudeflucht gemessen zulässig.

2. Ausnahmen a)  
vorspringen-de  
Gebäudeteile

<sup>2</sup>Über Terrain befindliche geschlossene Vorbauten wie Erker und dergleichen, müssen sich in der Höhe auf ein Geschoss beschränken und dürfen nicht mehr als 2/5 der Fassadenlänge einnehmen.

<sup>3</sup>Der baugesetzliche Minimalabstand von 2.50 m ist in allen Fällen einzuhalten.

**Art. 20**

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen, kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m, gemessen ab äusserstem Bauteil, reduziert werden, sofern deren Grundfläche kleiner als 40 m<sup>2</sup> ist und keine für Wohn-, Aufenthalts- oder Gewerbe Zwecke verwendbaren Flächen enthalten sind. Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.

b) An- und  
Nebenbauten

**Art. 21**

Bei gestaffelten Fassaden reduziert sich der Grenzabstand um 30 % der Rückversetzung, jedoch höchstens um 1 m, sofern die in der Flucht des vorgeschriebenen Grenzabstandes liegende Fassade nicht mehr als ¼ der Gesamtlänge beträgt.

c) gestaffelte Fas-  
saden

**Art. 21a<sup>7</sup>**

Unterirdische Gebäudeteile von Einstellhallen für Motorfahrzeuge, Kellerräumen, Lagerräumen und dergleichen, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 50 cm überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, können an die Grenze gestellt werden.

d) unterirdische  
Gebäudeteile

**Art. 21b<sup>7</sup>**

Personenwagen-Abstellplätze von Einfamilienhäusern dürfen auf einer Länge von maximal 5.00 m an die gemeinsame Grenze gestellt werden.

e) Abstellplätze

**IV. Baudichte und Gebäudehöhe****Art. 22**

<sup>1</sup>Die Baudichte wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt.

Baudichte

<sup>2</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

<sup>3</sup>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen einschliesslich der Wandquerschnitte, wobei die Aussenwände maximal zu 25 cm angerechnet werden.<sup>10</sup> Hiervon werden nicht angerechnet: Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen; Heiz-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; gewerblichen Zwecken dienende Lagerräume in Untergeschossen; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; wohnungsinterne Nebenräume, falls ihre Fläche pro Wohnung 3 m<sup>2</sup> nicht übersteigt; überdeckte offene Dachterrasse; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinter liegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.<sup>7</sup> Bei Geschosshöhen über 4.50 m werden die entsprechenden Flächen doppelt angerechnet.

<sup>4</sup>Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hiervon werden nicht angerechnet: Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

<sup>5</sup>Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf angrenzenden Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

#### **Art. 23**

Gebäudehöhe,  
Geschosszahl

<sup>1</sup>In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezonon wird die Gebäudehöhe nach der Anzahl Vollgeschosse von durchschnittlich 3.00 m Höhe gemessen.<sup>17</sup> Massgebend ist die Geschosszahl auf der Talseite der Bauten.

<sup>2</sup>Untergeschosse, deren sichtbarer Teil das gewachsene oder abgegrabene Terrain um mehr als 80 cm in ebenem beziehungsweise talseitig um mehr als 140 cm in geneigtem Gelände übersteigt, gelten als Vollgeschosse. Nicht berücksichtigt werden Eingänge und Einfahrten bis zu einer Gesamtlänge von 6.00 m.

<sup>3</sup>Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn

- ein Steildach mehr als 45° Neigung aufweist oder
- ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist.

<sup>4</sup>Eingeschossige Aufbauten auf Flachdächern (Attika) zählen dann als Vollgeschosse, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als 50 % derjenigen der Vollgeschossfläche beträgt. Wo das Attikageschoss weniger als 1.50 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt, muss es für die Bemessung des jeweiligen Grenzabstandes berücksichtigt werden. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

<sup>5</sup>In den Gewerbezonon und den Industriezonon wird die Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Ausgenommen sind Steildächer, sofern der First die Gebäudehöhe nicht mehr als 2.00 m übersteigt und mindestens 2.00 m hinter der Gebäudeflucht zurückliegt sowie technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.<sup>17</sup>

<sup>6</sup>Bei gestaffelten Bauten ist die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil einzeln zu ermitteln.<sup>17</sup>

## **V. Abstellplätze und Kinderspielplätze**

#### **Art. 24**

Abstellplätze

<sup>1</sup>Bei Neu- und Umbauten sowie bei Zweckänderungen von Bauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

<sup>2</sup>Wo besondere Verhältnisse die Schaffung von Parkgelegenheiten aussergewöhnlich erschweren oder verunmöglichen oder wenn wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen, kann dem Bauherrn die Verpflichtung auferlegt werden, sich in der Nähe des Baugrundstückes 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.

<sup>3</sup>Das Nähere wird durch eine Verordnung des Gemeinderates geregelt (Parkplatzverordnung).

#### **Art. 25**

Kinderspiel-plätze

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Gruppensiedlungen sind auf privatem Grund und abseits vom Verkehr besonnte Kinderspielplätze anzulegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Die Spielflächen haben mindestens 15 % der gesamten Bruttowohnfläche zu betragen.

## **C. Nutzungsordnung**

### **I. Allgemeines**

#### **Art. 26**

Planungsinstrumente

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch:



- Bauordnung mit Zonenplan und den darin vorgesehenen Verordnungen
- Baulinien sowie Wald- und Gewässerabstandslinien
- Quartierpläne

## II. Zonenplan

### Art. 27

<sup>1</sup>Das Gebiet der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt: Zonenarten

Kernzone I	K I
Kernzone II	K II
Kernzone III	K III
Sonderzone RhyTech-Quartier A <sup>18</sup>	SRA
Sonderzone RhyTech-Quartier B <sup>18</sup>	SRB
Wohn- und Gewerbezone	WG
Wohnzone I	W I
Wohnzone II	W II
Wohnzone III	W III
Wohnzone IV	W IV
Gewerbezone I <sup>17</sup>	G I
Gewerbezone II <sup>17</sup>	G II
Industriezone I	I I
Industriezone II	I II
Industriezone III	I III
Industriezone IV	I IV <sup>11</sup>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA
Landwirtschaftszone	Lw
Gewässer	Gw
Freihaltezone	Fh
Strassen und Wege	
Bahnareal	

<sup>2</sup>Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt. Dieser Plan ist Bestandteil der Bauordnung und liegt beim Baureferat öffentlich auf. Der Plan im Massstab 1:10'000 hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.

### Art. 28

Der Einwohnerrat ist berechtigt, den Zonenplan abzuändern oder zu ergänzen.

Änderung und Ergänzung

## III. Zonenvorschriften

### Art. 29

<sup>1</sup>Die Kernzonen I und II umfassen Zentrumsgebiete der Gemeinde, in denen Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Kernzonen  
1. Grundsatz

<sup>2</sup>Die Kernzone III umfasst die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Zentrumsgebiete der Gemeinde. Art. 42 findet sinngemäss Anwendung.

<sup>3</sup>Die Kernzone I umfasst das eigentliche Kerngebiet der Gemeinde. Es soll städtebaulich in seiner Zentrumsfunktion erhalten und wenn möglich verbessert werden.

<sup>4</sup>Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

<sup>5</sup>Zur formalen Eingliederung von Neu- und Umbauten in das Ortsbild erlässt der Gemeinderat jeweils die erforderlichen Bedingungen und Auflagen.

### Art. 30

<sup>1</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Lösungen und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnungen und Arbeitsplätzen bestimmt der Gemeinderat bei Neu- und Umbauten die

2. Besondere Vorschriften  
Kernzone I

Bauweise und legt das Nutzungsmass fest. Er kann dabei die Bauflucht, die Gebäudehöhe, die Gebäudetiefe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände oder die geschlossene Bauweise vorschreiben.

<sup>2</sup>Als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass bei Neu- und Umbauten erlässt der Gemeinderat einen Richtplan gemäss Art. 59.

#### Art. 31

3. Besondere Vorschriften  
Kernzonen II und III  
a) Zulässige Ausnützungsziffer

<sup>1</sup>Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9.

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen kann diese Ausnützungsziffer um 0.4 erhöht werden.

#### Art. 32

b) Zulässige Geschosszahl

<sup>1</sup>In den Kernzonen II und III sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosszahl im Rahmen von Quartierplanungen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

#### Art. 33

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.<sup>7</sup>

#### Art. 33a<sup>18</sup>

Sonderzonen RhyTech-Quartier  
1. Grundsatz

<sup>1</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier A ist für eine gemischte Nutzung mit Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>2</sup>Die Sonderzone RhyTech-Quartier B ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Bauten und Anlagen, welche öffentlichen Zwecken dienen, bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen.

<sup>3</sup>Vorkehren im Sinne von Art. 54 Abs. 2 lit. a, b und e BauG<sup>2</sup> dürfen nur im Rahmen eines rechtskräftigen Quartierplans bewilligt werden. Untergeordnete Um-, An- und Umbauten sowie Änderungen der Zweckbestimmung von bestehenden Bauten und Anlagen können ohne rechtskräftigen Quartierplan bewilligt werden, sofern diese keine präjudizierende Wirkung auf die Entwicklung des RhyTech-Quartiers haben und kein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

<sup>4</sup>Die Quartierpläne können zeitlich gestaffelt für Teilgebiete erlassen werden. In den Quartierplänen sind in Ergänzung zur Bauordnung Vorschriften zu erlassen, namentlich über:

- Bauvolumen, Stellung der Bauten und Gebäudehöhe
- Gestaltung und Materialisierung
- Nutzungsart und Anordnung
- Aussen- und Freiraumgestaltung
- Fuss- und Radwegverbindungen / Anbindung an die Umgebung
- Verkehrserschliessung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- Umweltaspekte
- erhaltenswerte und schützenswerte Bauten

#### Art. 33b<sup>18</sup>

2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Bau-dichte

<sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B dürfen die anrechenbaren Bruttogeschossflächen nicht mehr betragen als:

- 19'500 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- 9'000 m<sup>2</sup> in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

<sup>2</sup>Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen können im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 38'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 18'500 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossflächen in der Sonderzone RhyTech-Quartier B

<sup>3</sup>Ausnutzungsübertragungen zwischen den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 3'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, davon mindestens 1'200 m<sup>2</sup> für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

<sup>5</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Areal A und B sind maximal 5'000 m<sup>2</sup> Nettoflächen für Verkaufsnutzungen zulässig.

<sup>6</sup>Innerhalb der Sonderzone RhyTech-Quartier A sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen, Plätze, Grünflächen und dergleichen, vorzusehen.

#### Art. 33c<sup>18</sup>

<sup>1</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B darf die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, nicht mehr als 20.00 m betragen. Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

b) Zulässige Gebäudehöhen

<sup>2</sup>Die Gebäudehöhe kann im Rahmen von Quartierplänen und basierend auf einem städtebaulichen Wettbewerb erhöht werden, sofern damit eine besonders gute Gesamtlösung erreicht wird:

- bis auf 30.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier A
- bis auf 25.00 m in der Sonderzone RhyTech-Quartier B
- bis auf 80.00 m für ein Gebäude und bis auf 60.00 m für ein weiteres Gebäude innerhalb der überlagernden Zone Bereich für Hochhäuser

<sup>3</sup>In den Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B wird das gewachsene Terrain auf der Höhenkote 440.00 m ü. M. festgelegt.

#### Art. 33d<sup>18</sup>

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss, gemessen ab äusserstem Bauteil, mindestens 2.50 m betragen. Der Gebäudeabstand muss mindestens 5.00 m betragen.

c) Grenzabstand, Gebäudeabstand

#### Art. 34

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete und die Wohnungen in der Zone selbst verursacht.

Wohn- und Gewerbezone  
1. Grundsatz

<sup>2</sup>Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### Art. 35

<sup>1</sup>Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.8, für Wohnzwecke jedoch höchstens 0.6.

2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Ausnutzungsziffern

<sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnutzungsziffern um 0.2 erhöht und die Ausnutzungsziffer für Wohnzwecke abweichend festgelegt werden.

#### Art. 36

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind höchstens 4 Vollgeschosse zugelassen.

b) Zulässige Geschosshöhen

<sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf diese Geschosshöhe im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

- Art. 37**
- c) Grenzabstand, Gebäudeabstand <sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:
- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten
  - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.
- <sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.<sup>7</sup>
- Art. 38**
- Wohnzonen  
1. Grundsatz Die Wohnzonen umfassen vorwiegend für das Wohnen bestimmte Teile des Baugebietes.
- Art. 39**
2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Ausnützungsziffern <sup>1</sup>In den Wohnzonen darf die Ausnützungsziffer nicht mehr betragen als:
- 0.4 in der Wohnzone I
  - 0.5 in der Wohnzone II
  - 0.6 in der Wohnzone III
  - 0.8 in der Wohnzone IV
- <sup>2</sup>Im Rahmen von Quartierplänen können diese Ausnützungsziffern in der Wohnzone II um 0.1 und in den Wohnzonen III und IV um 0.2 erhöht werden.
- Art. 40**
- b) Zulässige Geschosshöhen <sup>1</sup>In den Wohnzonen sind höchstens zulässig:
- 2 Vollgeschosse in den Wohnzonen I und II
  - 3 Vollgeschosse in der Wohnzone III
  - 4 Vollgeschosse in der Wohnzone IV
- <sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Geschosshöhen im Rahmen von Quartierplänen in den Wohnzonen II um eins, in den Wohnzonen III und IV um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.
- Art. 41**
- c) Grenzabstand, Gebäudeabstand <sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:
- 4.00 m bei ein- und zweigeschossigen Bauten.
  - 5.00 m bei dreigeschossigen Bauten. Für jedes weitere Vollgeschoss erhöht sich der Abstand um 1.00 m.
- <sup>2</sup>Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen dürfen diese Grenzabstände im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber von Grenzen im Quartierplangebiet bis auf 2.50 m reduziert werden. Der Gebäudeabstand kann bis auf 5.00 m reduziert werden.<sup>7</sup>
- Art. 42**
3. Gewerbliche Anlagen Der Gemeinderat kann in den Wohnzonen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulassen, sofern durch deren Betrieb weder das gesunde und ruhige Wohnen beeinträchtigt noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst werden.
- Art. 43**
- Gewerbezone  
1. Grundsatz <sup>1</sup>In der Gewerbezone sind Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, sofern deren Betrieb keine übermässigen Einwirkungen auf die umliegenden Wohngebiete verursacht.<sup>12</sup>

<sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für das Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### Art. 44

<sup>1</sup>In den Gewerbebezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:<sup>17</sup>

- 18.00 m in der Gewerbezone I
- 15.00 m in der Gewerbezone II

2. Besondere Vorschriften  
a) Zulässige Gebäudehöhen

<sup>2</sup>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.<sup>17</sup>

#### Art. 45

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens 4.00 m betragen.<sup>17</sup>

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>2</sup>Zur Erreichung von guten Gesamtlösungen darf dieser Grenzabstand im Rahmen von Quartierplanvorschriften gegenüber Grenzen im Quartierplangebiet bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 2.50 m reduziert werden.<sup>17</sup>

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.<sup>17</sup>

#### Art. 46

<sup>1</sup>Die Industriezonen sind für Bauten von Industrie und Gewerbe bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen. In den Industriezonen III und IV sind auch Dienstleistungsbetriebe zugelassen.<sup>11, 12</sup>

Industriezonen,  
1. Grundsatz

<sup>2</sup>Es dürfen Wohnungen für Betriebspersonal errichtet werden, soweit dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### Art. 47

<sup>1</sup>In den Industriezonen darf die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- 20.00 m in den Industriezonen I und II
- 15.00 m in der Industriezone III und IV<sup>11</sup>

2. Besondere Bauvorschriften  
a) Zulässige Gebäudehöhen

<sup>2</sup>In der Industriezone II und IV<sup>11</sup> sind die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

<sup>3</sup>Die Gebäudehöhe darf im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m, in den Industriezonen III und IV bis auf 25.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.<sup>17</sup>

#### Art. 48

<sup>1</sup>Der Grenzabstand muss mindestens betragen:

- 2.50 m nach Baugesetz in den Industriezonen I und II
- 4.00 m in der Industriezone III und IV.<sup>11</sup>

b) Grenzabstand, Gebäudeabstand

<sup>2</sup>Der Gebäudeabstand muss nicht eingehalten werden. Die Brandschutzbestimmungen bleiben vorbehalten.<sup>17</sup>

#### Art. 49

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält Grundstücke, welche bereits öffentlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, die im Sinne des Baugesetzes<sup>2</sup> für künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.<sup>7</sup>

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Landwirtschaftszone	<p><b>Art. 50</b></p> <p><sup>1</sup>In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung unentbehrlich sind. Die Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, darf in keinem Bereich mehr als 20.00 m betragen.<sup>7</sup></p> <p><sup>2</sup>Die Landschaft ist in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart zu erhalten. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.</p>
Gewässer und Gewässerräume	<p><b>Art. 51<sup>20</sup></b></p> <p><sup>1</sup>Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.</p> <p><sup>2</sup>Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.</p> <p><sup>3</sup>Die im Zonenplan definierten, eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. In einem 4.00 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein generelles Bauverbot für Bauten und Anlagen. Davon ausgenommen sind Haus- und Hofzufahrten sowie Fusswege.</p> <p><sup>4</sup>Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstösserinnen und Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse ist die Gemeinde für Unterhalt und Pflege zuständig, bei allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.</p> <p><sup>5</sup>Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m<sup>2</sup>, die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Biotope und dergleichen.</p>
Freihaltezone	<p><b>Art. 52</b></p> <p><sup>1</sup>In der Freihaltezone dürfen weder private noch öffentliche Bauten errichtet werden.</p> <p><sup>2</sup>Im Bereich des Rheinflallbeckens sind Bauten und Anlagen zugelassen, sofern sie aus zwingenden Gründen nicht andernorts errichtet werden können und eine einwandfreie Einfügung in die landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.</p>
Grundwasserschutz	<p><b>Art. 53</b></p> <p>Die Nutzungsüberlagerung Grundwasserschutz dient dem Schutz der Grundwasserfassung. Im Einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements<sup>13</sup>.</p>
Naturschutz	<p><b>Art. 54</b></p> <p>Die Nutzungsüberlagerung Naturschutz dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In diesen Gebieten sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die diese Zielsetzung gefährden. Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Schutzziele, Schutzmassnahmen sowie Pflege und Entwicklungsmassnahmen sind im Naturschutzinventar<sup>14</sup> enthalten.</p>
Archäologische Fundstellen	<p><b>Art. 55</b></p> <p>Archäologische Fundstellen sind vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren.</p>
Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen	<p><b>Art. 56</b></p> <p>Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu erneuern. Hecken dürfen periodisch und etappenweise zurückgeschnitten werden.</p>
Quartierplangebiet	<p><b>Art. 57</b></p> <p>In Quartierplangebieten ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplanes möglich.</p>
Wald	<p><b>Art. 58</b></p> <p>Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat orientierenden Charakter und ist nicht rechtsverbindlich.</p>

## IV. Richtplanung

### Art. 59

<sup>1</sup>Als Grundlage für die Überbauung oder Erhaltung der Baugebiete sowie für die Ausrüstung mit den erforderlichen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt der Gemeinderat nach Bedarf Richtpläne.

Zweck und Inhalt

<sup>2</sup>Diese werden periodisch überprüft und auf die übrigen Planungen von Gemeinde und Kanton abgestimmt.

<sup>3</sup>Die Richtpläne haben keine unmittelbare Wirkung auf das Grundeigentum.

<sup>4</sup>Vor der Festlegung der Richtpläne ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise zu orientieren.

## D. Die Überbauungsordnung

### I. Baulinien und Waldabstandslinien

#### Art. 60<sup>7</sup>

### II. Quartierplan

#### Art. 61

<sup>1</sup>Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften nach Massgabe des Baugesetzes. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der Beschlussfassung anzuhören.

Aufstellung und Änderung  
1. Der amtliche Quartierplan

<sup>2</sup>Die Grundeigentümer können, sofern sie wichtige Gründe geltend machen, vom Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung von Quartierplänen verlangen.

<sup>3</sup>Ablehnende Entscheide hat der Gemeinderat den Gesuchstellern schriftlich und mit kurzer Begründung mitzuteilen.

#### Art. 62

<sup>1</sup>Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie die amtlichen Quartierpläne.

2. Der private Quartierplan

<sup>2</sup>Weist der Gemeinderat einen privaten Quartierplan zurück, so hat er dies den Verfassern oder Auftraggebern schriftlich und mit Angabe seiner Gründe bekanntzugeben.

#### Art. 63

Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnutzungsziffern erhöht werden, sofern

- gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung und eine gute Einfügung in die Umgebung erzielt wird sowie den Benützern aus der Überbauung erhebliche Vorteile erwachsen und
- eine gegenüber der Regelbauweise rationellere technische Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird.

3. Höhere Ausnutzung

## E. Die Baulanderschliessung

### I. Allgemeines

#### Art. 64

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es gemäss der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Überbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971<sup>15</sup> erschlossen ist.

Baureife

**Art. 65**  
 Vorzeitige Erschliessung Auf Grundstücken der Bauzone, die nicht erschlossen sind, dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn der Bauherr die Erschliessung auf eigene Rechnung und nach den Vorschriften der Gemeinde ausführt.

## II. Beitragspflicht

**Art. 66**  
 Grundsatz, Beitragsverordnung Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>2</sup> sowie nach den gestützt darauf erlassenen Vorschriften der Gemeinde.

## F. Verschiedene Bestimmungen

### I. Baubewilligung

**Art. 67**  
 Allgemeines Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>2</sup>.

**Art. 68<sup>7</sup>**

**Art. 69<sup>7</sup>**

### II. Baukontrollen

**Art. 70**  
 Arten Dem Baureferat sind rechtzeitig schriftlich zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Errichtung des Schnurgerüstes
- b) die Haus- und Grundstückkanalisation und deren Anschlüsse an die Leitung der Gemeinde
- c) das Ansetzen des Sockels und die Festlegung der Höhenlage
- d) die Vollendung des Rohbaus
- e) die Bezugsbereitschaft
- f) Baugerüste im Bereich des öffentlichen Grundes.

### III. Vollzug

**Art. 71**  
 Vollzugsinstanz Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

**Art. 72**  
 Strafbestimmungen Übertretungen dieser Bauordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes<sup>2</sup> geahndet.

### IV. Inkrafttreten

**Art. 73**  
 Grundsatz <sup>1</sup>Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.<sup>16</sup>

<sup>2</sup>Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 21. November 1967 werden aufgehoben.

**Art. 77<sup>19, 20</sup>**

...



---

<sup>1</sup>SR 700

<sup>2</sup>Heute Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100)

<sup>3</sup>SHR 210.100

<sup>4</sup>SHR 725.100

<sup>5</sup>SHR 451.100

<sup>6</sup>Vom Einwohnerrat genehmigt gemäss Beschluss vom 1. September 1988

<sup>7</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 18. Mai 2000, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 19. September 2000

<sup>8</sup>Aufgehoben gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 12. Januar 1995, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 14. Februar 1995

<sup>9</sup>SR 814.41

<sup>10</sup>Vgl. auch Art. 7 Abs. 1 Ziff. 5 BauG

<sup>11</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. Juni 2001, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 31. Juli 2001

<sup>12</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 24. Januar 1991, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 11. Juni 1991

<sup>13</sup>Schutzzonen-Reglement für die Grundwasserfassung am Rheinfallbecken der Wasserversorgung Neuhausen am Rheinfall vom 28. Januar 1988 (NRB 814.230)

<sup>14</sup>Naturschutzinventar vom 11. Februar 1992 (NRB 451.101)

<sup>15</sup>Heute Verordnung zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

<sup>16</sup>Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Beschluss vom 2. Mai 1989

<sup>17</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 21. Januar 2010, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 8. Juni 2010

<sup>18</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 7. März 2013, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 18. Februar 2014 und bestätigt mit Obergerichtsentscheid vom 22. August 2014

<sup>19</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 23. August 2018, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 30. April 2019

<sup>20</sup>Fassung gemäss Beschluss des Einwohnerrats vom 4. Juni 2020, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 17. November 2020