



Revision der Nutzungsplanung 2016 [Integration von Guntmadingen]

Änderungen der BNO Beringen

Stand: 7. Juni 2018, **Vorlage an Einwohnerrat**

Kennzeichnung der Änderungen

Die Änderungen sind wie folgt markiert: Gestrichene Teile ~~durchgestrichen, rot~~, geänderte oder neue Teile blau.

Bau- und Nutzungsordnung Beringen (BNO Beringen)

Zitate aus übergeordnetem Recht, welches durch die Gemeinde nicht abgeändert werden kann sowie Hinweise darauf, sind kursiv gekennzeichnet.

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

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Art. 1 Ziele

Die Bau- und Nutzungsordnung strebt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung insbesondere folgende Ziele an:

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine geordnete Besiedelung;
- c) eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde;
- d) die Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- e) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- f) die Förderung erneuerbarer Energien
- g) eine rationelle Erschliessung des Baulandes im Rahmen der kantonalen und kommunalen Richtpläne;
- h) die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit der Bevölkerung.

2. Rechtsgrundlagen

Art. 2 Rechtsquellen

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

Art. 3 Technische Normen und Richtlinien

Die von öffentlichen und privaten Organisationen, insbesondere von der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA), vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), vom Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und vom Verband Schweizerischer Abwasserfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können vom Gemeinderat in Ergänzung zu dieser Bau- und Nutzungsordnung oder bei der Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise als verbindlich erklärt werden.

3. Geltungsbereich

Art. 4 Geltungsbereich der BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung findet auf dem Gebiet der Gemeinde Beringen Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Unterteilungen von Grundstücken und Grenzverlegungen, Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, Veränderungen der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.

Art. 5 Altrechtliche Bauten und Anlagen, Ausnahmegewilligungen

Für altrechtliche Bauten und Anlagen sowie Ausnahmegewilligungen gelten Art. 48 bis 53 Baugesetz. Für die Nutzung von Dach- und Untergeschossen gilt zusätzlich Art. 34 Baugesetz.

4. Nutzungs- und Erschliessungsplanung

Art. 6 Nutzungsplanung

Die Gemeinde ordnet die Nutzung ihres Gebietes durch den Erlass der Bau- und Nutzungsordnung und der darin vorgesehenen Verordnungen, des Zonenplans sowie von Quartier-, Baulinien- und Landumlegungsplänen nach Baugesetz.

Art. 7 Erschliessungsplanung

Die Erschliessungsplanung richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 28f Baugesetz.

5. Zuständigkeit, Vollzug

Art. 8 Einwohnerrat

Der Einwohnerrat ist zuständig für den Erlass, Änderungen und Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans. Die diesbezüglichen Beschlüsse des Einwohnerrates unterstehen dem fakultativen Referendum. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 9 Abs. 2.

Art. 9 Gemeinderat

1 Der Gemeinderat ist für den Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung zuständig, soweit nicht ausdrücklich andere Organe vorgesehen sind, insbesondere für:

- a) *die Erteilung von Baubewilligungen im ordentlichen Verfahren;*
 - b) *die Behandlung von Einwendungen im vereinfachten und ordentlichen Verfahren;*
 - c) *den Erlass von Schutzverfügungen im Sinne von Art. 6ff NHG-SH;*
 - d) *Anträge an die kantonale Bewilligungsbehörde;*
 - e) *den Entscheid von Unterteilung von Grundstücken und Grenzverlegungen.*
- 2 *Kleinere Änderungen des Zonenplans, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die betroffenen Grundeigentümer und direkt betroffenen Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.*

3 Der Gemeinderat überweist bei Bedarf Quartierpläne und Baugesuche zur Vorprüfung an die Baukommission.

4 Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen die geschlossene Bauweise verlangen oder gestatten:

- a) In den Dorfkernzonen, sofern dies zur Erhaltung des historischen Ortsbildes vorteilhaft ist;
- b) In den übrigen Bauzonen für vorbildlich gestaltete Bauten an lärmvorbelasteten Standorten, sofern dadurch das hinterliegende Gebiet besser gegen Lärm geschützt werden kann.

Dabei ist die Gebäudelänge frei. Die Massvorschriften über die maximalen Gebäudelängen in den Zonenvorschriften kommen nicht zur Anwendung. In diesen Fällen ist zwingend ein positiver Antrag der Baukommission notwendig.

Art. 10 Baureferat

1 Der Gemeinderat kann Bewilligungen von kleineren Bauvorhaben wie Reklame- und Firmenschilder, Einfriedungen, Geländeänderungen, Garten- und Gerätehäuschen und dergleichen sowie Bewilligungen von Planänderungen, sofern keine nochmalige Ausschreibung erforderlich ist, an das Baureferat delegieren.

2 Unter Vorbehalt von Art. 9 Abs. 3 entscheidet das Baureferat über den Einsatz der Baukommission und den Beizug von Fachleuten.

Art. 11 Baukommission

1 Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission. Ihr gehören von Amtes wegen der Baureferent bzw. die Baureferentin und der Bauverwalter bzw. die Bauverwalterin an. Zudem haben 2 bis 3 externe Fachpersonen in der Kommission Einsitz zu nehmen.

2 Die Baukommission prüft nach den Bedürfnissen der zuständigen Baubehörde Quartierpläne und Baugesuche vor. Sie stellt der Baubehörde Antrag.

Art. 12 Beizug von Fachleuten

1 Das Baureferat kann in ausgewiesenen Fällen in Ergänzung zur Baukommission weitere fachkundige Berater beiziehen. Dies ist dem Gesuchsteller vorgängig mitzuteilen.

2 Werden sie zur Begutachtung von Baugesuchen beigezogen, sind die daraus entstehenden Kosten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Gesuchstellern zu überbinden.

6. Definitionen

Art. 13 Baubegriffe und Messweisen

Für Bauten und Anlagen gelten die Baugriffe und Messweisen gemäss Anhang I.

B. Allgemeine Bauvorschriften

1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 14 Grundsatz

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Zur Beurteilung einer guten Gesamtwirkung sind insbesondere massgeblich:

- a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- b) Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach;
- c) Gestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen und Vorgärten;
- d) Umfang, Art und Weise von Terrainveränderungen.

Art. 15 Ensembleschutz

1 Die Dorfkernzone~~n~~ gilt ~~gelten~~ als Ensemble-Schutzzonen im Sinne von Art. 7 NHG-SH.

2 Darin sind Bauten und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten. Insbesondere haben sich Bauten und Anlagen in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung besonders gut in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

3 Bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone Guntmadingen, die denkmalpflegerische Aspekte tangieren, holt der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein und stellt ihr eine Kopie seines Entscheides zu.

4 Bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone Beringen, die denkmalpflegerische Aspekte tangieren, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einholen und ihr eine Kopie seines Entscheides zustellen.

5 Zur Erhaltung besonderer Ensembles können im Rahmen der Vorgaben des Baugesetzes auch ausserhalb der Dorfkernzonen Quartierpläne erlassen werden.

Art. 16 Schützenswerte Bauten, Inventarliste

1 Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit den Einstufungen A (sehr wertvoll) und B (wertvoll) sind im Zonenplan gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang II allgemeinverbindlich festgehalten.

2 Innerhalb der Dorfkernzonen gilt: Schützenswerte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende, bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen und Renovationen im Innern sind bewilligungspflichtig, sofern sie schutzwürdige Substanz tangieren. Bei Baugesuchen, die denkmalpflegerische Aspekte tangieren, wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.

3 Bei schützenswerten Bauten ausserhalb der Dorfkernzonen bedarf es zu deren Schutz einer Verfügung durch den Gemeinde- oder den Regierungsrat.

Art. 17 Dächer, Dachaufbauten

1 Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen zusammen eine Gesamtlänge von 40% der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

2 Für die Dorfkernzonen gelten die Bestimmungen von Art. 35 Abs. 1 lit. g.

Art. 18 Unterhalt

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

2 Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 19 Terrainveränderungen

Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen sind harmonisch ins Gelände einzufügen. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten neben den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 14 die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang III).

Art. 20 Zäune, Mauern und Pflanzen

Unter Privatgrundstücken gelten für Zäune, Mauern und Pflanzen die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (siehe Anhang III).

Art. 21 Umgebungsgestaltung

1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten kann zu einem durch das Baureferat festgelegten Zeitpunkt ein Umgebungsplan verlangt werden.

2 In den Industriezonen sind bei der Planung ~~nach Möglichkeit~~ ökologische Ausgleichsflächen anzustreben (z.B. Magerwiesen).

Art. 22 Lager- und Ablagerungsplätze

Lager- und Ablagerungsplätze sind zulässig, sofern sie den Charakter der jeweiligen oder einer anderweitig betroffenen Zone nicht stören. Lässt sich eine Beeinträchtigung nicht durch Bepflanzungen und dergleichen verhindern, sind sie, soweit zumutbar, zu untersagen.

Art. 23 Aussenantennen

In den defn Dorfkernzonen sowie bei schützenswerten Bauten gemäss Art. 16 können mit der Bewilligung von Aussenantennen Auflagen bezüglich Standort, Anordnung, Farbgebung und Abmessung verbunden werden.

2. Schutz der Gesundheit und der Umwelt

Art. 24 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

1 Wo Ausnützungsziffern (AZ) festgelegt sind, gilt: Bei einer Unterschreitung der max. zulässigen AZ um mehr als 30% hat der Gesuchsteller resp. die Gesuchstellerin mit dem Baugesuch [für einen Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbau](#) den Nachweis für eine spätere Verdichtungsmöglichkeit zu erbringen.

2 Bei verdichteter Bauweise und bei Quartierplänen ist eine Unterschreitung der max. zulässigen AZ der Regelbauweise um mehr als 30 % der Regelbauweise nicht erlaubt.

Art. 25 Lärmschutz

1 Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden den einzelnen Zonen in Art. 32 zugeordnet.

2 Bei Neu- und Umbauten sowie Renovationen und Nutzungsänderungen kann der Gemeinderat zum Vollzug von Art. 31ff LSV auf Kosten des resp. der Bauwilligen eine Lärmprognose verlangen.

Art. 26 Naturgefahren

~~1— Zur Abgrenzung der betroffenen Gebiete ist die Gefahrenkarte Beringen massgeblich. Die Gebiete sind im Zonenplan summarisch gekennzeichnet. Bei Änderungen der Gefahrensituation sind die Gefahrenkarte und die Kennzeichnungen im Zonenplan zu aktualisieren.~~

~~2— Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen, welche eine Gefährdung von Leben und Sachwerten aufweisen. [Zu den Naturgefahrenzonen siehe Art. 55 und 56.](#)~~

Art. 27 Unverschmutztes Abwasser

Auf versickerungsfähigem Grund ist unverschmutztes Abwasser, auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

Art. 28 Dachbegrünung

Mit Ausnahme von An- und [Kleinbauten](#) sind bei neuen oder umfassend sanierten Bauten nicht genutzte Flachdächer grundsätzlich zu begrünen. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt.

~~Art. 29 — Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie~~

~~1 — Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist eine Anlage zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, grundsätzlich Pflicht.~~

~~2 — Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind, soweit sie äusserlich in Erscheinung treten, bezüglich Ausmass, Stellung und Farbgebung soweit als möglich in die Dach- und Fassadenflächen resp. in die Umgebung einzugliedern. Vorbehalten bleiben kantonalgesetzliche Bestimmungen und Art. 18a RPG. Zu deren Gestaltung siehe auch die Empfehlungen in Anhang IV.~~

Art. 29a Emissionsbegrenzung von Aussenbeleuchtungen

Aussenbeleuchtungen müssen:

- a) unnötige oder schädliche Lichtemissionen vermeiden;
- b) durch Lichtbündelung und Abschirmung im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten Lichtquellen effizient einsetzen.

3. Weitere Anforderungen

Art. 29b Parzellierungen

1 Parzellierungen im Baugebiet werden nur genehmigt, wenn dadurch keine unüberbaubaren Restparzellen entstehen. Davon ausgenommen sind Grundstücke für Spezialzwecke wie etwa Elektroverteilkabinen, Bereitstellungsorte für Kehricht, Strassen oder Parkplätze.

2 Parzellierungsgesuche bei einem Grundstück mit einem bestehenden, nutzungsrelevanten Gebäude, werden bei der Entstehung eines baurechtswidrigen Zustandes (Überschreiten der zulässigen Zonennutzung) abgelehnt. Ein Nutzungstransfer kann beim Gemeinderat auf der Nachbarparzelle angesucht werden.

Art. 30 Spielplätze, Grün- und Ruheflächen

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ausserhalb der Dorfkernzonen sind je nach Zweckbestimmung besonnte Kinderspielplätze oder Grün- und Ruheflächen in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass die Fläche der Anlage mindestens ein Zehntel der gesamten Bruttogeschossfläche ausmachen soll. Die Sicherheitsbestimmungen der SN EN Normen sind einzuhalten.

2 Spielplätze sind mit attraktiven Spielgeräten für verschiedenen Altersgruppen auszustatten und deren Flächen mit für die Spielmöglichkeiten geeigneten Belägen resp. Bepflanzungen zu versehen. Grün- und Ruheflächen sind den Nutzungsbedürfnissen entsprechend zu möblieren und zu gestalten.

3 Die geplanten Anlagen und vorgesehenen Nutzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsplan auszuweisen.

Art. 31 Abstellplätze

1 Bei Neu- und Umbauten sowie Zweckänderungen baulicher Anlagen sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und dergleichen bereitzustellen. Der Gemeinderat bestimmt die Zahl der erforderlichen Plätze nach Massgabe der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs.

2 Bei Motorfahrzeugen gilt als Richtlinie, dass folgende Anzahl Abstellplätze zu schaffen und ständig dafür freizuhalten sind:

- a) bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Zweifamilienhäusern je 2 pro Wohneinheit, für Einliegerwohnungen zusätzlich 1;
- b) bei Terrassenhäusern pro Wohneinheit 2
- c) bei Mehrfamilienhäusern 1 pro 80m² BGF, mindestens aber 1 pro Wohnung;
- d) bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten zusätzlich 0.33 pro Wohnung für Besucher.

3 Garagenvorplätze, Parkplätze vor Carports oder hintereinander liegende Parkplätze dürfen nur als Pflichtparkplätze gezählt werden, wenn die hinterliegende Parkierungsmöglichkeit zur gleichen Wohneinheit gehört.

4 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm vom Baureferat festzulegen.

5 Soweit dies aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Platzverhältnisse oder der Erhaltung der historischen Bausubstanz erforderlich ist, kann der Gemeinderat in den Dorfkernzonen und für die gemäss Art. 16 schützenswerten Bauten, die ausserhalb der Dorfkernzonen liegen, die Zahl der Pflichtparkplätze in Abweichung zu Abs. 2 und 4 um bis zu 100% reduzieren.

6 In Gebieten, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind (Güteklasse A), kann der Gemeinderat die Zahl der Pflichtparkplätze um bis zu ~~50~~100% reduzieren.

7 Für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind bei neuen Mehrfamilienhäusern dafür an geeigneter Stelle Einstellplätze von mindestens 6.00 m² pro Wohnung zu erstellen.

Bei Neubauten, welche nicht dem Wohnen dienen, gilt für Abstellplätze für Fahrräder als Regel:

- a) dass sie an geeigneter Stelle erstellt und überdacht werden und
- b) dass deren Zahl mindestens 10% der Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge entspricht.

8 Bei Zweckänderungen oder Umbauten von bestehenden Gebäuden legt der Gemeinderat Zahl und Ausgestaltung von Abstellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen gemäss den baulichen Möglichkeiten im Einzelfall fest.

Art. 31a Hecken und Sträucher

1 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum ZGB (siehe Anhang II).

2 Hecken und Sträucher entlang des öffentlichen Grundes haben einen Abstand von der Hälfte der geplanten Höhe einzuhalten, jedoch mindestens 0.60 m, gemessen ab Grundstücksgrenze bis Mitte Stamm. Sie sind regelmässig zurückzuschneiden.

3 Diese Vorschriften gelten vorbehältlich der Einhaltung der notwendigen Sichtweiten bei Strassen sowie Ausfahrten.

C. Nutzungsordnung

1. Zonenplan

Art. 32 Zonenplaninhalt

1 Das Gebiet der Gemeinde Beringen wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt und mit Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 25 versehen:

Bezeichnung	ES	siehe
Grundnutzungszonen des Baugebietes		
Dorfkernzonen Beringen und Guntmadingen (DKB/DKG)	III	Art. 34, 35
Wohnzone 40 (W40)	II	Art. 36, 37
Wohnzone 50 (W50)	II	Art. 36, 37, 61
Wohnzone 60 (W60)	II	Art. 36, 61
Wohn- und Gewerbezone 40 (WG40)	III	Art. 38, 61
Wohn- und Gewerbezone 60 (WG60)	III	
Industriezone 1 (IZ1)	IV	Art. 39
Industriezone 2 (IZ2)	IV	
Industriezone 3 (IZ3)	IV	Art. 39
Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	II	Art. 40
Grünzone (Gr)	II	Art. 41
Spezialzone für Reitanlagen (RA/RAH)	III	Art. 41a
Spezialzone für Reitanlagen mit Hochbauten (RAH)	III	Art. 41a
Strassenzone (Str)		Art. 46
Bahnzone (Bahn)		–
Gewässerzone (GZ)		Art. 45
Waldzone (WZ)		Art. 57

Bezeichnung	ES	siehe
<i>Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes</i>		
Landwirtschaftszone (LW)	III *)	Art. 42
Rebbauzone (R)	III *)	Art. 43
Naturschutzzone kommunal (Nk)		Art. 44
Naturschutzzone übergeordnet (Nü)		
Gewässer (G)		Art. 45
Strassenareal (StrA)		Art. 46
Bahnareal (BahnA)		–
Materialabbauzone (MA)	IV *)	Art. 47
Erholungs- und Freizeitzone (EFZ)		Art. 47a
Wald (W)		Art. 57
<i>Überlagernde Zonen</i>		
BLN-Gebiet (BLN)		Art. 48
Engeres Randenschutzgebiet (ERS)		Art. 49
überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk)		Art. 50
überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü)		(Art. 50)
überlagernde Landschaftsschutzzone (LS)		Art. 51
Archäologische Schutzzone (AS)		Art. 52
Quartierplanpflicht (Qu)		Art. 53
überlagernde Reservezonen (URes W50, URes IZ2)		Art. 54
Naturgefahrenzone (siehe Gefahrenkarte Beringen) NGZ		Art. 26, 55, 56

Bezeichnung**siehe****Linien- und objektbezogene Festlegungen**Gewässerabstandslinie~~eingedolte Bäche~~

Denkmalschutzobjekt wertvoll (Einstufung B, DOK)

Art. 16
und Anhang IIDenkmalschutzobjekt sehr wertvoll (Einstufung A₁, DOü)

Naturobjekt kommunal (NOK)

Art. 44, Abs. 2

Naturobjekt übergeordnet (NOü)

2 Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind im Zonenplan folgende weitere Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung der jeweiligen speziellen Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unterliegt.

Orientierungsinhalte (ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens eigentümerverbindlich festgelegte Inhalte)

Grundwasserschutzzonen 1, 2 und 3 (S1, S2, S3)

Art. 58

Quartierplan rechtsgültig (Qur)

Waldgrenze nach statischem Waldbegriff

Hinweise und Informationen (ohne grundeigentümerverbindliche Wirkung durch den Zonenplan)

Hecken, Feldgehölz (HFg)

Bachverlauf offen

Bachverlauf mit Gewässerabstandslinie eingedolt

inventarisierter Baum (Bi)

Klettgauerstrasse mit Freihalteraum

Quelle/Quellfassung

Aussichtspunkt (AP)

Gemeindegrenze

Bauzonengrenze

*) gilt nur für lärmempfindliche Räume

2 Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2'500 (Baugebiet [Beringen](#)), [1:2'000 \(Baugebiet Guntmadingen\)](#), ~~und~~ [1:6'000 \(Gemeindegebiet Beringen\)](#) und [1:5'000 \(Gemeindegebiet Guntmadingen\)](#) dargestellt. Die rechtsverbindlichen Originalpläne sind auf der Bauverwaltung einsehbar.

2. Zonenvorschriften

a) Grundnutzungszonen des Baugebietes

Art. 33 Höchst- und Mindestmasse

1 In der Regelbauweise gelten folgende Masse

	DKB/DKG	W40	W50	W60	WG40	WG60	IZ1-3	ZÖBA	RAH
a) max. Ausnützungsziffer	–	0.40	0.50	0.60	0.40	0.60	–	–	–
b) min. grosser Grenzabstand	5.00 m	5.00 m	8.00 m	10.00 m	5.00 m	8.00 m	5.00 m	⁶⁾ –	5.00 m
c) min. kleiner Grenzabstand	5.00 m	4.00 m	5.00 m	⁶⁾ –	5.00 m				
d) max. Gebäudelänge ²⁾	50.00 m ⁵⁾	30.00 m	40.00 m	60.00 m	40.00 m	60.00 m	–	120.00 m	42.00 m
e) max. talseitige Fassadenhöhe ^{3), 4)}	–	6.00 m	7.00 m	9.00 m	–	–	–	–	–
f) max. Gesamthöhe ⁴⁾	DKB: 14.00 m DKG: 12.00 m	9.00 m	11.00 m	16.00 m	9.00 m	16.00 m	24.00 m	20.0 m	9.00 m

- 1) für die Grenzabstände von An- und Kleinbauten siehe 7.1b Anhang I, für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen 7.1c Anhang I.
- 2) gilt nur bei offener Bauweise und kommt bei geschlossener Bauweise nicht zur Anwendung (vgl. Art. 9 Abs. 4)
- 3) gilt für Flach- und Pultdächer ab einer Hangneigung von 15%
- 4) vorbehaltlich Abweichungen gegenüber dem Niveaupunkt. In der Praxis bedeutet dies, dass die hier angegebenen Masse über dem Niveaupunkt einzuhalten sind (siehe Anhang I)
- 5) Fassaden von Bauten in offener Bauweise über 25.00 m Länge sind, durch Vor- oder Rücksprünge, unterschiedliche Höhen oder durch verschiedene Materialisierungen zu gliedern.
- 6) Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Innerhalb der Zone sind die Grenzabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen

2 In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise sind, unter Vorbehalt von Art. 63 und soweit angegeben, folgende Masse zulässig. Ansonsten gelten die zonenspezifischen Masse der Regelbauweise.

	DK	W40 ²⁾	W50	W60	WG40	WG60	IZ1-3 ¹⁾	ZÖBA	RAH
a) max. AZ		0.40	0.70	0.80	0.50	0.80	—		
b) min. grosser Grenzabstand		4.00 m	4.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m		
c) min. kleiner Grenzabstand		2.50 m ⁶⁾	5.00 m						
d) max. Gebäudelänge ³⁾		30.00 m	60.00 m	60.00 m	40.00 m	60.00 m	—		
e) max. talseitige Fassadenhöhe ^{4), 5)}		6.00 m	10.00 m	12.00 m	—	—	—		
f) max. Gesamthöhe ⁵⁾		9.00 m	14.00 m	16.00 m	9.00 m	16.00 m	28.00 m		

- 1) für die Grenzabstände von An- und Kleinbauten siehe 7.1b Anhang I, für unterirdische Bauten, Unterverbaubauten und Anlagen 7.1c Anhang I.
- 2) gilt nur für Quartierpläne, da verdichtete Bauweise in den Zonen W40 und IZ nicht zulässig (vgl. Art. 61)
- 3) gilt nur bei offener Bauweise und kommt bei geschlossener Bauweise nicht zur Anwendung (vgl. Art. 9 Abs. 4)
- 4) gilt für Flach- und Pultdächer ab einer Hangneigung von 15%
- 5) vorbehaltlich Abweichungen gegenüber dem Niveaupunkt. In der Praxis bedeutet dies, dass die hier angegebenen Masse über dem Niveaupunkt einzuhalten sind (siehe Anhang I)
- 6) Es gilt der äusserste Bauteil

Dorfkernzone

Art. 34 Zweck, Nutzung

1 Die Dorfkernzone dient der baustilgerechten Erhaltung, Pflege und Erneuerung wertvoller Bauten und Anlagen sowie der Erhaltung und Förderung eines multifunktionalen, den wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnissen der Gemeinde entsprechenden Zentrums durch eine sorgfältige Einordnung von Um-, Neu- und Kleinbauten sowie Anlagen.

2 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie bis mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe.

3 In der Dorfkernzone Beringen sind ~~neue~~ freistehende Einfamilienhäuser ~~sind~~ nicht zulässig.

4 Den Strassenraum prägende Hauptbauten in der ersten Bautiefe entlang der Dorfstrasse Guntmadingen haben mindestens zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen aufzuweisen.

Art. 35 Gestaltung und Bauweise

- 1 Neben dem Ensembleschutz gemäss Art. 15 sind insbesondere zu beachten:
- a) Bestehende Gebäude können im Rahmen ~~des Altbauvolumens der Besitzstandsgarantie~~ ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden, auch wenn die Massvorschriften der Dorfkernzonen überschritten sind;
 - b) Um- und Ersatzbauten für Gebäude, welche zu einer Bauflucht der geschlossenen Bauweise gehören oder aus anderen Gründen für das Ortsbild von hervorragender Bedeutung sind, haben die Massstäblichkeit und Gestaltmerkmale des Ensembles aufzuweisen, auch wenn dadurch die Massvorschriften der Dorfkernzonen überschritten werden;
 - c) Wesentliche Erweiterungen sowie An- und Kleinbauten von Gebäuden gemäss lit. a) und b) sind nur gestattet, sofern
 - die Massvorschriften der Dorfkernzonen nicht überschritten werden und weder wertvolle Gebäude- und Anlageteile, noch das Ortsbild beeinträchtigt werden sowie
 - wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.
 - d) Fenster und Türen sind in der Regel baustilgerecht zu gestalten und mit einem Gewände einzufassen.
 - e) Bauten sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit ortsüblicher Dachneigung zu versehen und mit ortsüblichen Tonziegeln einzudecken. Andere Dachformen und -materialien können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. In der Dorfkernzone Guntmadingen hat die Dachneigung mindestens 32° alte Teilung aufzuweisen.
 - f) Allfällige Dacheinschnitte sind auf ihrer ganzen Breite und in ihrer Tiefe zumindest zur Hälfte mit einer bewilligungsfähigen Dachaufbaute zu überdecken.
 - g) Dachaufbauten, überdeckte Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben bezüglich Lage, Grösse, Form, Materialisierung und Farbgebung die Gebäude-, Dach- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen. In der Regel dürfen sie daher pro Dachgeschoss insgesamt 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten und haben, in der Dachfläche des Hauptdaches gemessen, gegenüber dem Hauptfirst und dem seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten. In den darüber liegenden Dachgeschossen sind sie in der Regel kleiner und schmaler auszubilden. Einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Grösse von je 1.00m²

(Aussenmass der sichtbaren Rahmenkonstruktion) und einer maximalen Höhe von 1.20 m können bewilligt werden, falls dadurch das Erscheinungsbild des Daches und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

- h) Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie
- in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen sowie bei Gebäuden mit Satteldächern in der Regel nicht auf den Giebelseiten angebracht werden oder
 - konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden.
- i) Die Umgebungsgestaltung hat auf das einzelne Objekt wie auch auf den ganzen Strassenraum Rücksicht zu nehmen. Wo Einzäunungen zum Strassenbild gehören, sind die vorhandenen zu erhalten und bei deren Fehlen ist das private Terrain zum öffentlichen Raum entsprechend abzugrenzen, wenn nicht andere öffentliche Interessen überwiegen.
- k) Nach aussen in Erscheinung tretende technische Einrichtungen (z.B. Antennen, ~~Sonnenkollektoren~~, etc.) sind bewilligungspflichtig. Solche Anlagen sind nach Möglichkeit nicht auf gut einsehbaren Hauptdächern oder Nebengebäuden zu platzieren. Sie sind bezüglich Standort und Gestaltung so zu integrieren, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Auf schutzwürdige Einzelobjekte ist besonders Rücksicht zu nehmen. Bezüglich Solaranlagen bleiben die Bestimmungen des kantonalen Rechts und des Bundesrechts vorbehalten. ~~Zu deren Gestaltung siehe auch die Empfehlungen in Anhang IV.~~

2 Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig, auch wenn dadurch die übrigen Gestaltungsbestimmungen der Dorfkernzonen nicht vollständig eingehalten werden. Für die Beurteilung solcher Bauvorhaben sind die Baukommission, die Denkmalpflege sowie allenfalls weitere Fachleute beizuziehen.

Wohnzonen

Art. 36 Zweck, Nutzung

1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebietes.

2 Der Gemeinderat kann darin nicht störende gewerbliche Betriebe zulassen, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

3 In der Zone W40 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Einfamilienhäusern, Doppeleinfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern mit höchstens einer Einliegerwohnung pro Wohneinheit sowie Terrassenhäusern zulässig.

4 In der Zone W50 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Zwei- und Mehrfamilienhäusern zulässig.

5 In der Zone W60 sind reine Wohnbauten in der Regelbauweise nur in Form von Mehrfamilienhäusern zulässig.

6 Andere Gebäudetypologien sind im Rahmen der verdichteten Bauweise und von Quartierplänen zulässig (siehe C. Anhang I)

Art. 37 Terrassenhausvorschriften

In den Zonen W40 und W50 dürfen an dazu geeigneten Hanglagen Terrassenhäuser erstellt werden. Dabei gelten folgende Bestimmungen:

- a) Mit Ausnahme einzelner technisch bedingter Bauteile darf kein Gebäudeteil mehr als 9.0 m (inkl. Brüstung) über ~~den gewachsenen Boden~~ das massgebende Terrain hinausragen.
- b) max. Ausnützungsziffer 0.50
- c) min. Grenzabstand 5.0 m
- d) max. Gebäudelänge 45.0 m
- e) max. Gebäudebreite 30.0 m
- f) Bei einer hangparallelen Gebäudelänge ist diese auf 30.0 m beschränkt
- g) Ein Mehrlängenzuschlag entfällt
- h) Bergseitig darf der oberste Gebäudeteil mit Ausnahme kleinerer technischer Bauteile wie Kamine oder Lüftungsrohre das ~~gewachsene~~ massgebende oder gestaltete Terrain um höchstens 4.0 m überragen.

Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 38 Zweck, Nutzung

1 Die Wohn- und Gewerbebezonen dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen sowie nicht störendem und mässig störendem Gewerbe.

2 In der Zone WG60 sind reine Wohnbauten nur in Form von Mehrfamilienhäusern zulässig.

3 Andere Gebäudetypologien sind im Rahmen der verdichteten Bauweise und von Quartierplänen zulässig (siehe C. Anhang I).

Industriezonen

Art. 39 Zweck, Nutzung, Gestaltung

1 Die Industriezonen sind für Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für Bauten und Anlagen zur Freizeitnutzung bestimmt. Nördlich der Trasadingerstrasse sind zusätzlich auch Dienstleistungsbetriebe gestattet.

2 Neue, grössere der Sonne ausgesetzte Hauptbauten sind statisch so zu konzipieren und gegebenenfalls zu orientieren, dass auf deren Dächern die Montage von namhaften Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich ist. Der Nachweis hat in Form einer Selbstdeklaration des Planers im Rahmen der Baueingabe zu erfolgen.

3 In allen Industriezonen sind Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

4 Störend in Erscheinung tretende Anlagen wie Lagerplätze und dgl. sind mittels geeigneter Mittel, wie Bepflanzungen oder Erdwällen, gegen ausserhalb der Industriezone gelegene Gebiete abzuschirmen.

5 In den Industriezonen 1 und 3 gelten folgende Einschränkungen:

- a) Die Industriezone 1 ist für arbeitsplatzintensive Betriebe oder Betriebe mit namhaftem Publikumsverkehr reserviert. Betriebe mit wenigen oder keinen ständigen Arbeitsplätzen wie reine Lager- oder Recyclingbetriebe und dgl. sind nur in der Industriezone 2 und 3 zulässig.
- b) Die Industriezone 3 dient der Aufbereitung und Lagerung mineralischer Baustoffe der angrenzenden, in der Industriezone 2 gelegenen Produktions- und Recyclinganlage. Bei Aufgabe dieser Nutzung sind in der Industriezone 3 sämtliche Bauten, Anlagen und gelagerten Materialien auf Kosten des Betreibers zu entfernen, der vor dem Abbau von Erdmaterialien bestehende Zustand nach genehmigten Plänen wiederherzustellen und das Gebiet der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

6 Technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Zugänge zu Dachflächen, Kamine, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie etc.), dürfen die Gesamthöhe um höchstens 1.5 m überragen, soweit dies technisch oder gesetzlich notwendig ist und von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 40 Zweck, Nutzung, Massvorschriften

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Grünflächen sind für öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sowie für Grünflächen bestimmt.

Grünzone

Art. 41 Zweck, Nutzung

- 1 Die Grünzone umfasst nicht überbaubare Flächen des Baugebietes.
- 2 Der Gemeinderat kann in dieser Zone kleinere Bauten und Anlagen bewilligen, die der Erholung oder dem Unterhalt dieser Flächen dienen, sofern der Zweck der Zone gewahrt bleibt.

Spezialzone für Reitanlagen

Art. 41 a Zweck, Nutzung, Gestaltung

- 1 Die Spezialzone für Reitanlagen dient dem Betrieb und der Erstellung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung.
- 2 Im gesamten Areal (RA und RAH) dürfen erstellt werden: ebenerdige Dressur- und Reitplätze, Mist- und Jauchegruben, Abschränkungen und Zäune sowie Beleuchtungsmasten und betriebsnotwendige Parkplätze.
- 3 Im mit RAH bezeichneten Areal dürfen Hochbauten erstellt werden
- 4 Bei der Gestaltung dieser Bauten und Anlagen ist der Einpassung in die bestehende Überbauung sowie den Aspekten des Landschaftsschutzes besondere Beachtung zu schenken.
- 5 Wohnungen sind nur gestattet, wenn sie betrieblich für die Pferdehaltung notwendig sind.

b) Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 42 Landwirtschaftszone

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

2 Die nach Massgabe der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung zulässigen Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Für Hauptbauten gelten eine maximale Gebäudelänge von 80.00 m und eine maximale ~~Gebäudehöhe~~ **traufseitige Fassadenhöhe** von 15.00 m. Für reine Wohnbauten gelten sinngemäss die Vorschriften der Wohnzone W40. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.0 m.

Art. 43 Rebbauzone

1 Das Rebgebiet ist vorrangig für den Anbau von Reben bestimmt. Es unterliegt den Bestimmungen der landwirtschaftlichen Rechtserlasse, insbesondere des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes.

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, soweit sie im Zusammenhang mit der rebbaulichen Nutzung stehen und standortgebunden sind. *Dabei gelten die Bestimmungen von § 21 der kantonalen Bauverordnung.*

Art. 44 Naturschutzzone **übergeordnet/kommunal**

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

2 Die auf die jeweiligen Gebiete abgestimmten Vorschriften bezüglich Schutzziele, Massnahmen und Pflege sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten. ~~Diese haben nach NHG-SH zu erfolgen.~~

3 **Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag oder in einer Schutzverfügung geregelt.**

Art. 45 Gewässer **(G) und **Gewässerräume****

1 ~~Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. und unterstehen der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes.~~ Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt die kantonalen Vorschriften.

2 Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung.

3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Bauten und Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

4 Die im Zonenplan bezeichneten eingedolten Bachläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen und deren Unterhalt muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

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

6 Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m² gilt ein Gewässerraum von mindestens 5 m 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.

Art. 46 Strassenzone und Strassenareal

Die Flächen der Strassenzone und des Strassenareals sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie die notwendigen Verkehrsbauten und -anlagen bestimmt. *Im Weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.*

Art. 47 Materialabbauzone

1 Die Materialabbauzone ist für den Materialabbau, die Materialaufbereitung und die dadurch bedingten Bauten und Anlagen bestimmt. Sie dient auch der Deponie von unverschmutztem Erd- und Felsmaterial (Auffüllung).

2 Alle Bauten und Anlagen sind nach beendetem Abbau auf Kosten des Unternehmers zu entfernen.

Art. 47a Erholungs- und Freizeitzone (EFZ)

Die Erholungs- und Freizeitzone dient als öffentliche Spiel- und Lagerwiese. Zugelassen sind zweckgebundene Schutzbauten mit einer maximalen Grundfläche von 20.0m² und einer Firsthöhe von 4.0m sowie Spielgeräte.

c) Überlagernde Zonen

Art. 48 BLN-Gebiet Randen

1 Das BLN-Gebiet Randen umfasst die schutzwürdige Landschaft von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundesrates.

2 Bauten und Anlagen sind gestalterisch und farblich besonders sorgfältig in das Landschaftsbild einzupassen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das BLN-Gebiet „Randen“.

Art. 49 Engeres Randenschutzgebiet

In Ergänzung zu den Vorschriften des BLN-Gebietes Randen gemäss Art. 48 gilt im engeren Randenschutzgebiet (ERS) zusätzlich:

Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden. *Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.*

Art. 50 überlagernde Naturschutzzone

1 Die Naturschutzüberlagerung bezweckt die Erhaltung, [Wiederherstellung](#), Förderung und Vernetzung naturnaher Lebensräume mit ihren spezifischen Tier- und Pflanzenarten. ~~in landwirtschaftlichen Nutzflächen oder im Wald.~~

2 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar enthalten. Sie haben nach NHG-SH zu erfolgen.

3 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht zuwiderläuft. Alle Tätigkeiten sowie Bauten, Anlagen und Geländeänderungen sind verboten, die das Schutzziel gefährden.

Art. 51 überlagernde Landschaftsschutzzone

1 Die Landschaftsschutzüberlagerung bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart und dient darüber hinaus der Siedlungstrennung.

2 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Die Anlage von Strukturelementen wie Hecken, Einzelbäumen und Obstgärten ist erwünscht.

3 Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt. Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Nutzungsüberlagerung nicht widersprechen.

Art. 52 Archäologische Schutzzone

1 Die überlagernde archäologische Schutzzone bezweckt erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.

3 Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG-SH).

Art. 53 Quartierplanpflicht

In Gebieten mit Quartierplanpflicht ist eine Überbauung nur im Rahmen eines Quartierplans möglich.

Art. 54 überlagernde Reservezonen

1 Die überlagernden Reservezonen dienen einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

2 Im Zonenplan sind bei den Reservezonen die vorgesehenen zukünftigen Nutzungsarten bezeichnet.

Art. 55 Naturgefahrenzonen: Bezeichnung

Die Naturgefahrenzone NGZ bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Die Naturgefahrenzone umfasst die Zonen G1-G4 und wird nur als umhüllende Flächen dargestellt. Massgebend ist die Naturgefahrenkarte.

Art. 56 Naturgefahrenzonen: Bestimmungen zu den Gefahrenstufen G1-G4

1 Die Stufen G1 bis G4 sind in der Naturgefahrenkarte festgelegt.

2 Die Gefahrenzone „erhebliche Gefährdung“ G1 (rot) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten und Zweckänderungen sind nur möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen. Der Wiederaufbau von zerstörten Bauten und Anlagen kann nur in Ausnahmefällen mit entsprechenden Schutzauflagen genehmigt werden.

3 Die Gefahrenzone „mittlere Gefährdung“ G2 (blau) bezeichnet Gebiete mit mittlerer Gefährdung von Leben und Sachwerten. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass durch optimale Standortwahl, konzeptionelle Gestaltung und bauliche Massnahmen der Gefährdung Rechnung getragen wird. Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutznachweis einzureichen, welcher aufzeigt, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können, und dass sich durch die Schutzmassnahmen nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

4 Die Gefahrenzonen „geringe Gefährdung“ G3 und „Restgefährdung“ G4 (gelb und weiss-gelb) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderisiken (z.B. Tiefgaragen, Einstellhallen) gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone G2 (blau).

5 Gefahrenhinweisflächen: Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauen und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

6 Der Bestandsschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes.

d) Hinweise

Art. 57 Wald

1 Das Waldareal untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Der Eintrag im Zonenplan hat nur informativen Charakter.

2 Bezüglich der Waldgrenzen sind die Waldfeststellungspläne massgebend.

Art. 58 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen bezwecken den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie des Schutzzonenreglementes.

D. Überbauungsordnung

1. Baulinien

Art. 59 Aufstellung und Änderung

- 1 Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung.
- 2 Sofern sie wichtige Gründe geltend machen, können Grundeigentümer beim Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung eines Baulinienplanes beantragen.

2. Quartierplan und verdichtete Bauweise

Art. 60 Aufstellung und Änderung von Quartierplänen

- 1 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.
- 2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Quartierplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

Art. 61 Verdichtete Bauweise

Verdichtete Bauweise ist in den Wohnzonen W50, und W60 sowie den Wohn- und Gewerbebezonen WG40 und WG60 möglich. Die verdichtete Bauweise kann beim Gemeinderat beantragt werden, wenn im Rahmen einer Gesamtplanung eine auf deren Umgebung sowie in ihren einzelnen Teilen abgestimmte Überbauung insgesamt mindestens 10 Wohneinheiten in mindestens 3 Gebäuden umfasst. Gewerbliche Betriebe sind den Wohneinheiten gleichgestellt.

Art. 62 Nutzungsvorgaben

Um eine gewünschte Nutzungsdurchmischung oder ein erwünschtes Entwicklungsziel zu erreichen, kann der Gemeinderat in Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise Mindest- und Höchstanteile für einzelne Nutzungen oder spezielle Nutzungsvorgaben festlegen, soweit dies zur Erreichung des gewünschten Entwicklungsziels notwendig ist.

Art. 63 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

1 In Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann der Gemeinderat im Rahmen des Baugesetzes Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gestatten. In der Regel legt der Gemeinderat dazu besondere, situations- und objektbezogene Qualitätskriterien fest, insbesondere bezüglich:

- a) rationeller Verkehrserschliessung und Parkierung
- b) besonders guter Gesamtwirkung und rücksichtsvoller Einpassung in die Umgebung
- c) besonderer Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch
- d) Umgebungsgestaltung.

Werden Quartierpläne oder eine verdichtete Bauweise beantragt, ist dazu mit dem Baureferat frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

2 In der Regel dürfen in Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise die Abweichungen gegenüber den Massvorschriften der Regelbauweise beansprucht werden, wenn die gemäss Abs. 1 festgelegten Qualitätskriterien erfüllt werden. Im Einzelfall können die Qualitätskriterien jedoch auch zu einer Verschärfung der Masse führen.

3 Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung, falls eine ausreichende Besonnung sichergestellt werden kann und nur in den Quartierplan oder in die verdichtete Bauweise einbezogene Grundstücke davon betroffen sind.

4 Gegen die nicht vom Quartierplanverfahren oder der verdichteten Bauweise erfassten Grundstücke sind die zonengemässen Abstände der Regelbauweise inkl. Mehrlängenzuschlag einzuhalten.

E. Baulanderschliessung

1. Allgemeines

Art. 64 Baureife und Erschliessung

Bauten und Anlagen dürfen nur bewilligt werden, wenn die kantonalen Bestimmungen zur Baureife und Erschliessung erfüllt sind.

2. Beitragspflicht

Art. 65 Beitragsverordnung

Die Beitragspflicht der Grundeigentümer an die Kosten der Baulanderschliessung richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie nach der Verordnung über die Beiträge der Grundeigentümer an öffentliche Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen etc..

F. Verschiedene Bestimmungen

1. Baubewilligungsverfahren

Art. 66 Vorentscheid

Gegenstand und Verfahren eines Vorentscheids richten sich nach dem Baugesetz.

Art. 67 Bewilligungsverfahren und -pflicht

1 Das Baubewilligungsverfahren sowie die Bewilligungspflicht richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes. Dies gilt für alle Massnahmen, durch welche öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:

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

- d) *die Errichtung von Jauchegruben sowie von Mauern und Einfriedungen, wenn sie die Höhe von 1.50 m übersteigen;*
- e) *die Einrichtung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge, Lagerungsplätzen, Ablagerungs- und Materialentnahmestellen, Zelt- und Campingplätzen;*
- f) *Antennen- und Reklameanlagen;*
- g) *Bohrungen und Geländeänderungen, die zum gewachsenen Boden eine Niveaudifferenz von mehr als 1.50 m bewirken oder welche mehr als 200 m³ Aufschüttungen oder Abgrabungen umfassen;*
- h) *provisorische Bauten und Fahrnisbauten, welche über längere Zeiträume abgestellt oder ortsfest verwendet werden, wie Wohnwagen und Treibhäuser;*
- i) *Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen in archäologischen Schutzzonen;*
- j) *Aussenisolationen;*
- k) *Veränderungen der Umgebungsgestaltung in Gefahrenzonen „erhebliche Gefährdung“ und „mittlere Gefährdung“ gemäss Art. 55;*
- l) *Äussere Veränderungen an bestehenden Bauten und deren Vorplätzen in den Dorfkernzonen sowie an schützenswerten Bauten und deren Umschwung gemäss Art. 16 inkl. Farbgebung;*
- m) *Veränderungen im Innern schützenswerter Bauten gemäss Art. 16.*

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

3 Bei Bauvorhaben, die eine Erhöhung der Ausnützung zur Folge haben, ist den Baugesuchsunterlagen in jedem Fall ein aktueller Grundbuchauszug beizulegen.

Art. 68 Vereinfachtes Verfahren

1 *Geringfügige Bauvorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen berühren sowie Aussenisolationen, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren, ohne Auflage, Aussteckung und öffentliche Ausschreibung bewilligt werden.*

2 Im Übrigen sind die Bestimmungen über das ordentliche Verfahren anwendbar.

Art. 69 Bedingungen und Auflagen

Jede Baubewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit sie zur Sicherung des gesetzlichen Zustandes notwendig sind und ein sachlicher Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid besteht.

Art. 70 Ausnahmegewilligungen

Gesuche um Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 51 Baugesetz sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat leitet sie mit seinem Antrag an das Bauinspektorat des Kantons Schaffhausen weiter.

Art. 71 Aussteckung

1 *Die Aussteckung richtet sich nach dem Baugesetz.*

2 Zusätzlich sind die Gesamthöhe, bei bestehenden Bauten auch wesentliche Dachaufbauten und die Lage von Dacheinschnitten auszustecken.

Art. 72 Gebühren

Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben. Die Ansätze sind in der Verordnung über die Gebühren im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2. Baukontrollen

Art. 73 Meldepflicht

Gemäss Baugesetz hat die Bauherrschaft die Baupolizei über sämtliche wichtigen Etappen des Baufortschritts zu unterrichten resp. [diese](#) zur Kontrolle anzu-melden. Die genaue Meldepflicht wird in der Baubewilligung bestimmt.

3. Schlussbestimmungen

Art. 74 Übergangsbestimmung

Diese Bau- und Nutzungsordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht rechtskräftig bewilligt oder genehmigt sind.

Art. 75 Strafbestimmung

Übertretungen dieser Bau- und Nutzungsordnung oder der gestützt darauf erlassenen Vorschriften werden gemäss Baugesetz geahndet.

Art. 76 Inkrafttreten

1 Diese Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Ohne anders lautende Bestimmungen werden dadurch sämtliche ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.06.2001 und der Zonenplan vom 31.01.1990 sowie sämtliche Nachträge aufgehoben.

Vom Einwohnerrat genehmigt am 21. August 2012

Der Einwohnerratspräsident: Der Aktuar a.i.:

sig. Horst Bächtold sig. Christian Bolli

Öffentliche Auflage vom 31. August bis 20. September 2012

Vom Regierungsrat genehmigt am: 19. Februar 2013

Der Staatsschreiber:

sig. Dr. iur. Stephan Bilger

[Zonenplanänderungen und Änderung der Art. 9. Abs. 4, 15, 16, 17 Abs. 2, 23, 24 Abs. 1, 26, 29, 30 Abs. 2 und 3, 31 Abs. 5 und 6, 32, 33 Abs. 1, 34, 35, 37 42 Abs. 2, 44, 45, 50 Abs. 1, 52, 55, 56, 67 Abs. 1 und 3, 73 BNO sowie neue Art. 29a, 29b, 31a, 41a und 47a BNO, Anhang I Abschnitte 5.5, 7.2 Gebäudeabstand \(neu\) und 8.1a, Ergänzung von Anhang II sowie Aufhebung der Bau- und Nutzungsordnung und des Zonenplans von Guntmadingen vom 11. September 2003 vom Einwohnerrat am TT.Monat JJJJ genehmigt.](#)

[Vom Regierungsrat genehmigt am TT.Monat JJJJ](#)

Anhang I: Baubegriffe und Messweisen

5.5 Niveaupunkt, Masse für Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe [kommunal]

Der Niveaupunkt bezeichnet die Projektion des Schwerpunktes der Gebäudegrundfläche auf das ~~massgebliche~~massgebende Terrain. Liegt der Niveaupunkt höher als der Messpunkt der Gesamthöhe oder der Messpunkt der talseitigen Fassadenhöhe auf dem ~~massgeblichen~~massgebenden Terrain, ...

7.2 Gebäudeabstand [*kantonal* und kommunal] (neu)

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

Der Gebäudeabstand richtet sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben Bestimmungen für eine allfällig notwendige Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr).

8.1a Ausnützungsziffer, Ausnützungstransfer [kommunal]

...

Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelausnützung zwischen benachbarten Parzellen gestattet... Der Grundbucheintrag ist der Bauverwaltung vor Baubeginn einzureichen

Anhang II: Inventarliste schützenswerter Bauten gemäss Art. 16
→ unveränderte Übernahme aus Anhang der BNO Guntmadingen

Anhang III: Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB

~~**Anhang IV:** Gestaltung von Solaranlagen~~