



Revision der Nutzungsplanung 2018
[Integration von Guntmadingen]

Anhang der Bau- und Nutzungsordnung

Stand: 2. November 2018, **Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss**

Vom Einwohnerrat beschlossen am 25. September 2018

**Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss
vom 16. November 2018 bis 06. Dezember 2018**

Der Einwohnerratspräsident:

Die Aktuarin:

Fabian Hell

Ute Schaad

**Vom Regierungsrat genehmigt am
mit RRB Nr.**

Der Staatsschreiber

Kennzeichnung der Änderungen

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

Formatiert: Schriftart: (Standard)
Arial, 11 Pt., Schriftartfarbe:
Hellblau

Formatiert: Schriftart: (Standard)
Arial, 11 Pt., Schriftartfarbe:
Hellblau

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen
Bürgin Winzeler Partner AG | Bauingenieure und Planer | In Gruben 22 | 8200 Schaffhausen

Anhang I: Baubegriffe und Messweisen

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

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

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

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

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

Die Nummerierung folgt dem übergeordneten Recht. Die Definitionen (eingerahmt) sind rechtsverbindlich. Die Skizzen dienen der Illustration.

A. Bauweisen [kommunal]

Für die Regelbauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung. Sonderbauweisen sind im Rahmen von Quartierplänen gemäss Art. 18 Baugesetz sowie in verdichteter Bauweise möglich. Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind nach Massgabe von Art. 68 durch den Gemeinderat zu bewilligen.

B. Anlagen [kommunal]

Als Anlagen gelten mit Ausnahme von Gebäuden sämtliche ortsfesten baulichen Einrichtungen, für deren Errichtung oder Änderung gemäss dieser Bau- und Nutzungsordnung eine Bewilligungspflicht besteht.

C. Typologien von Wohnhäusern [kommunal]

C.1 Einfamilienhaus [kommunal]

Ein Einfamilienhaus beinhaltet lediglich eine Wohneinheit.

C.2 Doppeleinfamilienhaus [kommunal]

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

C.3 Zweifamilienhaus [kommunal]

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

C.4 Mehrfamilienhaus [kommunal]

Ein Mehrfamilienhaus beinhaltet mehr als zwei Wohneinheiten.

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain [IVHB]

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

1.2 Hangneigung [kommunal]

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

2. Gebäude

2.1 Gebäude [IVHB]

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

2.1a Hauptbauten [kommunal]

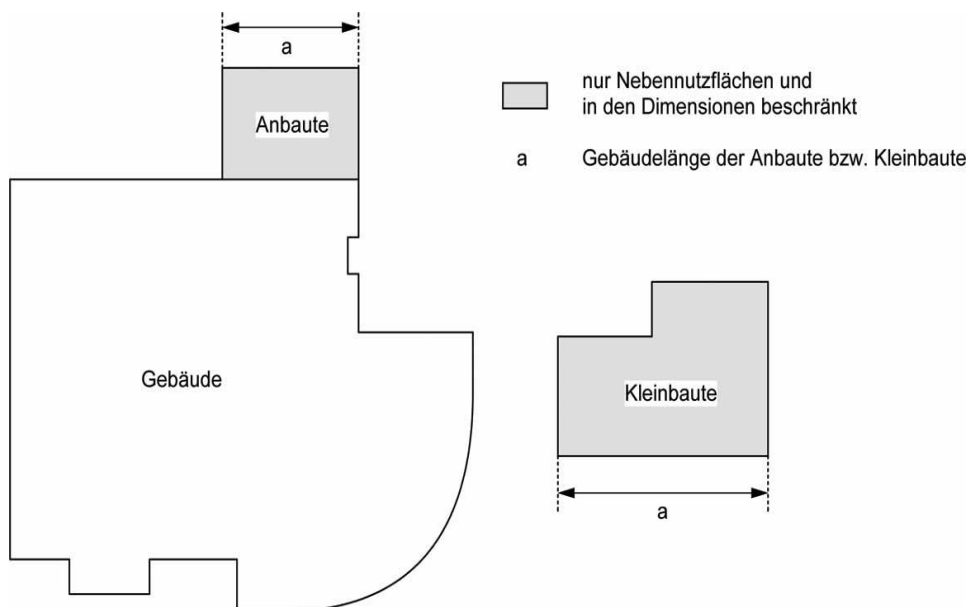
Als Hauptbauten gelten alle Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten, Anbauten, unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten.

2.2 Kleinbauten [IVHB]

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

2.3 Anbauten [IVHB]

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



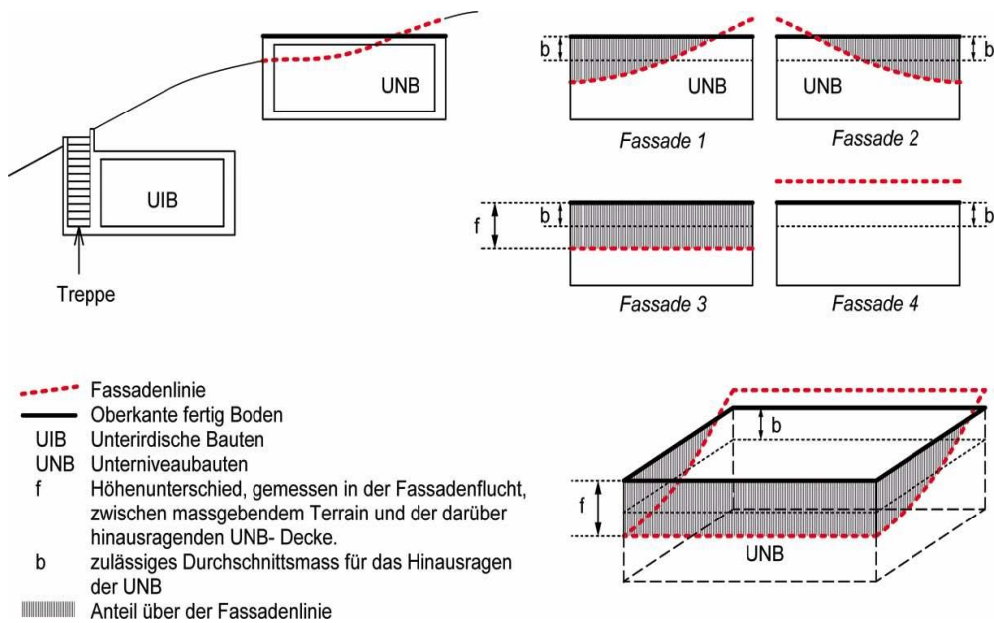
Skizze zu 2.1 Gebäude, 2.2 Kleinbauten und 2.3 Anbauten

2.4 Unterirdische Bauten [IVHB]

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

2.5 Unterniveaubauten [IVHB]

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



Skizze zu 2.4 unterirdische Baute und 2.5 Unterniveaubaute

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht [IVHB]

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

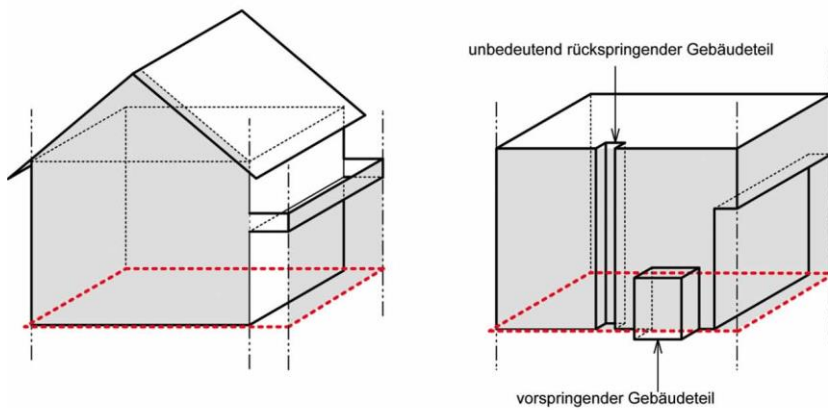
3.2 Fassadenlinie [IVHB]

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

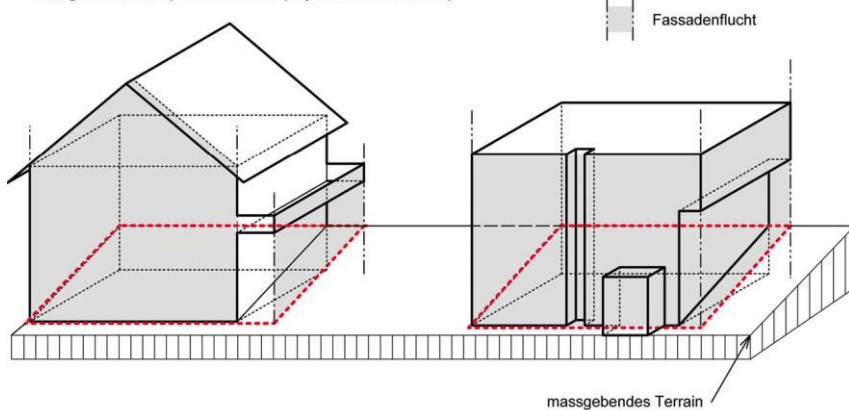
3.3 Projizierte Fassadenlinie [IVHB]

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

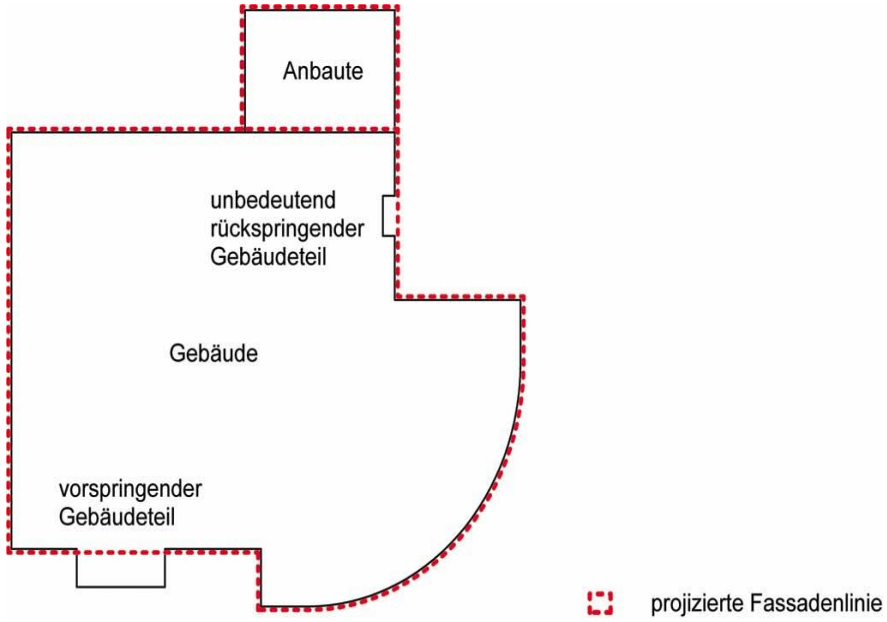
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Skizze zu 3.1-3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



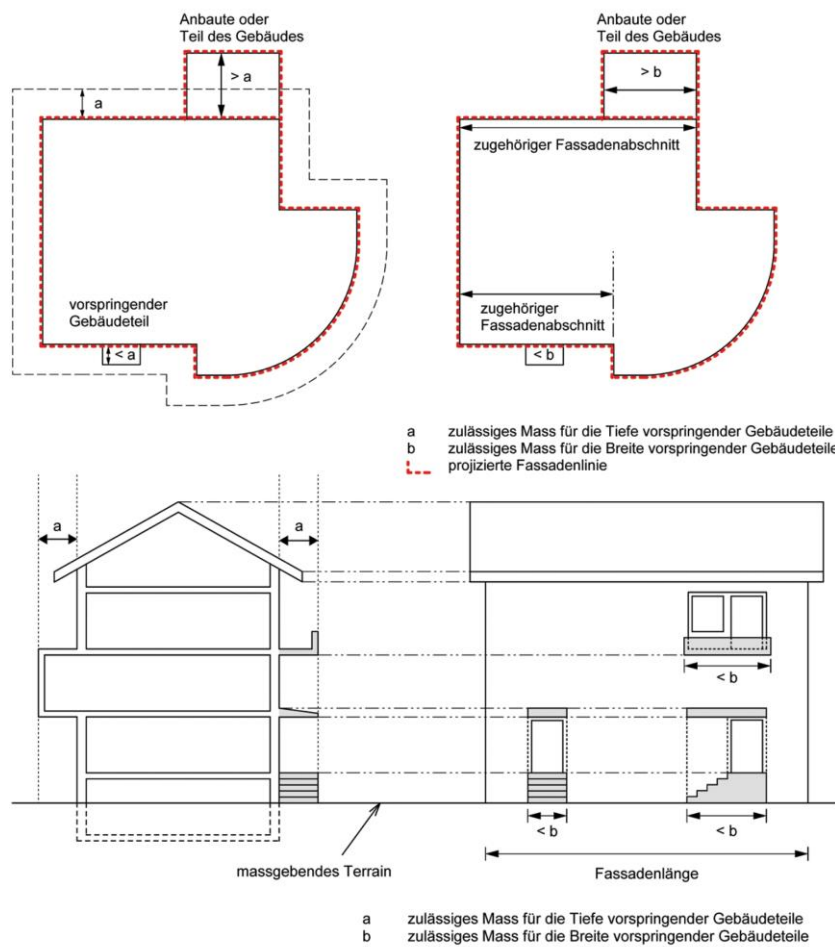
Skizze zu 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile [IVHB]

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

3.5 Rückspringende Gebäudeteile [IVHB]

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Skizze zu 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

4. Längenbegriffe, Längenmasse

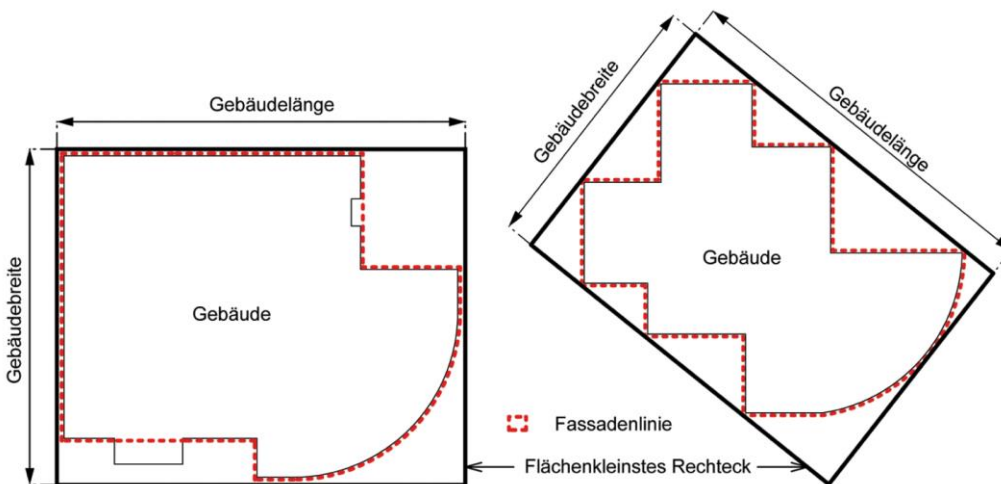
4.1 Gebäudelänge [IVHB] und [kommunal]

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

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

4.2 Gebäudebreite [IVHB]

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

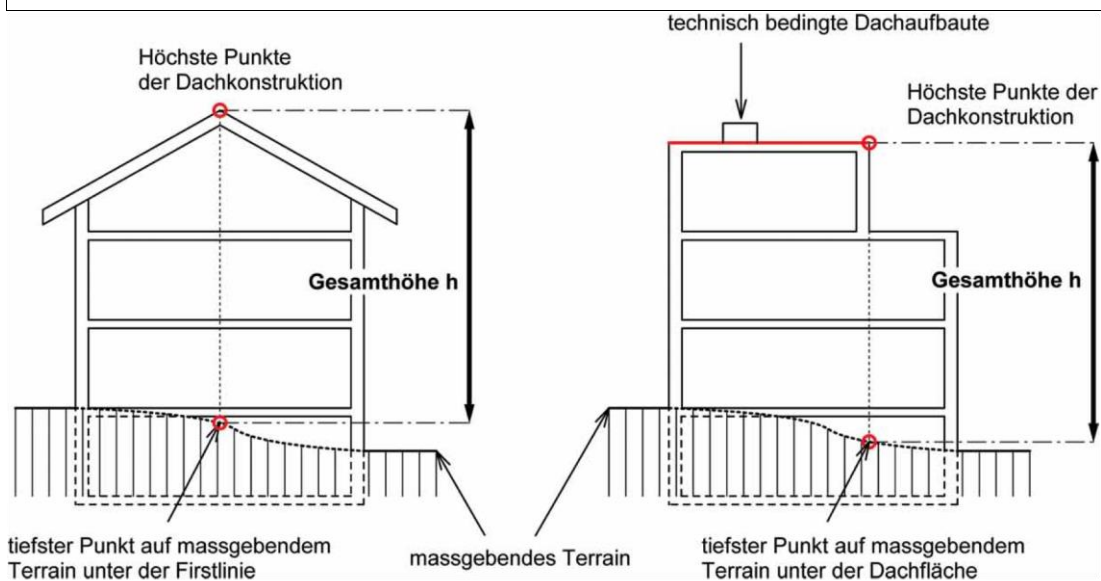


Skizze zu 4.1 Gebäudelänge und 4.2 Gebäudebreite

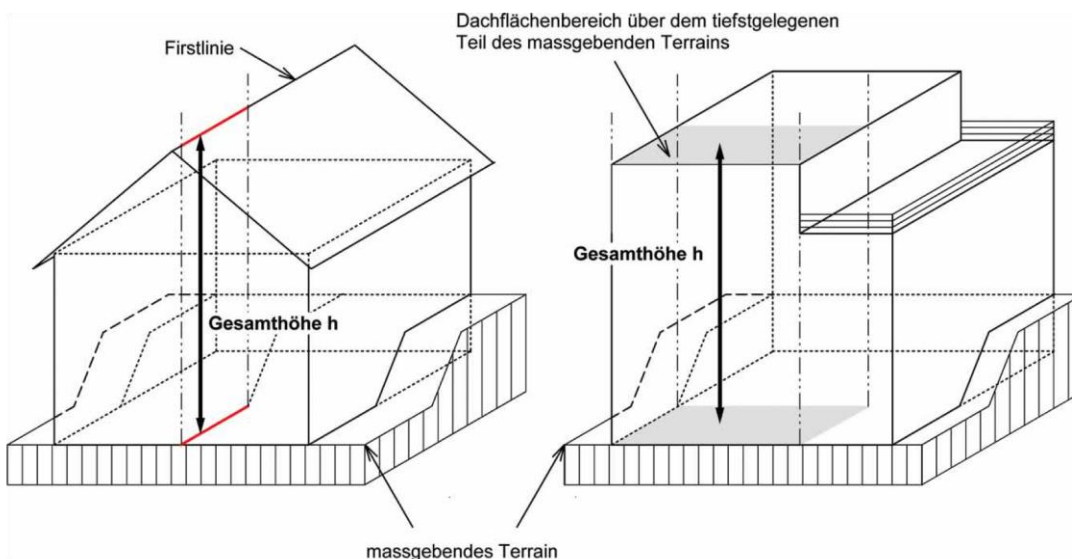
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe [IVHB]

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



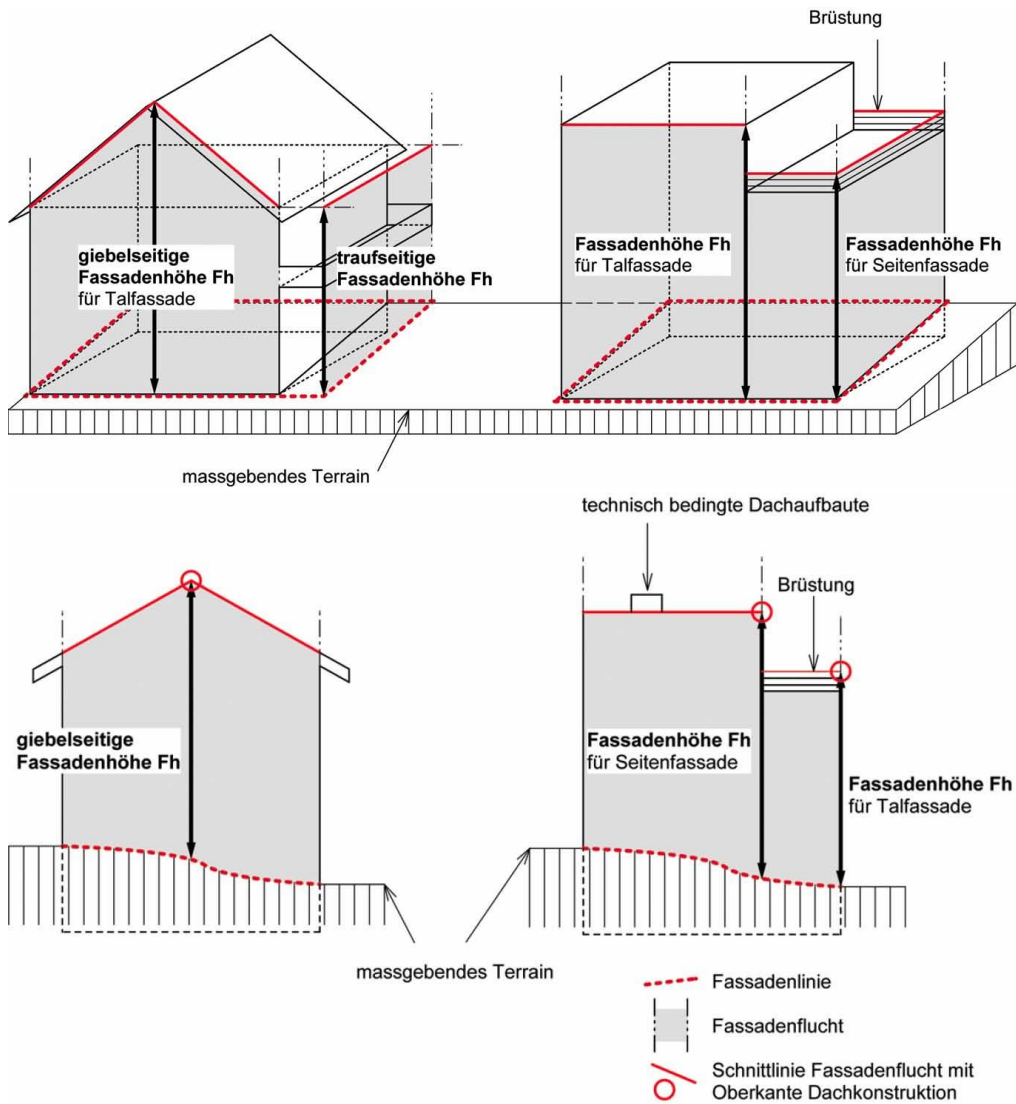
Skizze 1 zu 5.1 Gesamthöhe



Skizze 2 zu 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe [IVHB]

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



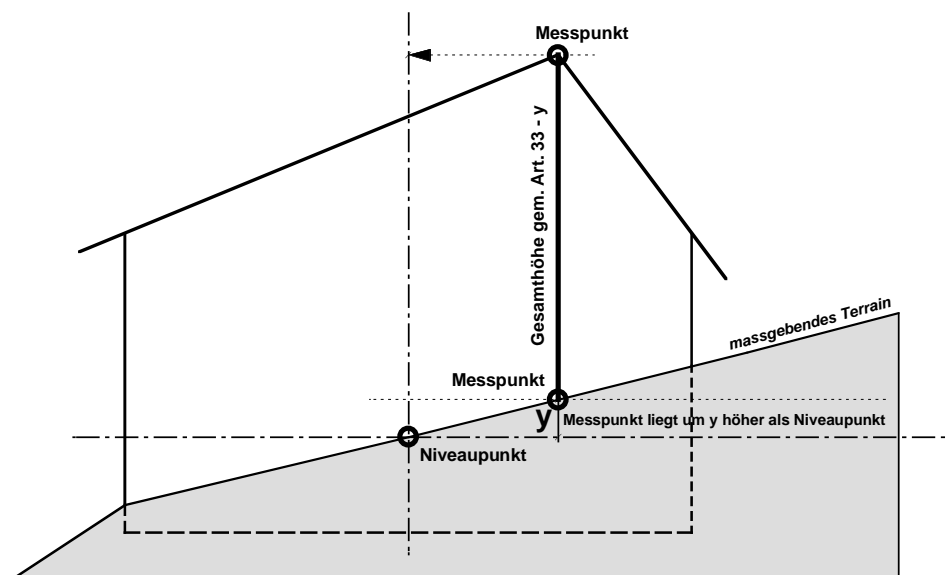
Skizze zu 5.2 Fassadenhöhe

5.3 Kniestockhöhe [IVHB]

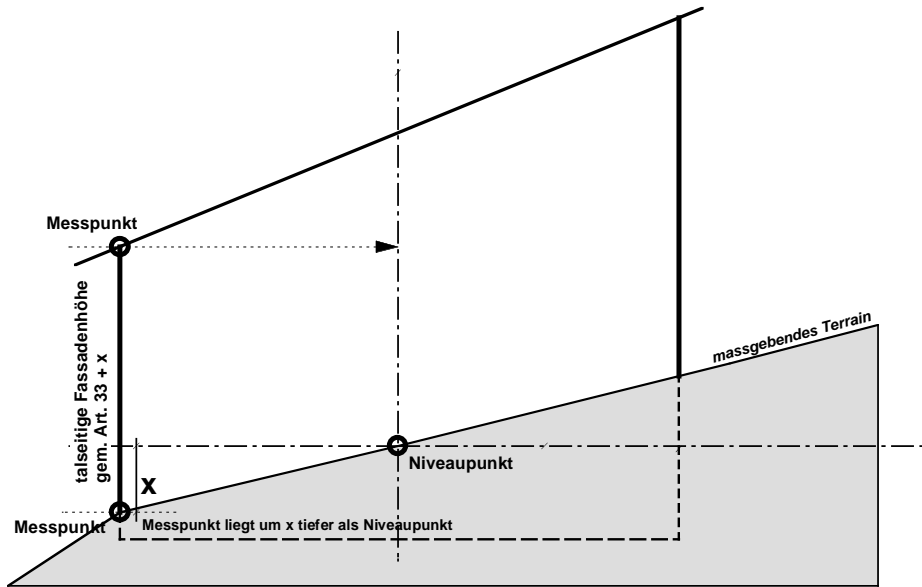
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

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, erhöht sich das Mass für die Gesamthöhe oder die talseitige Fassadenhöhe um die Höhendifferenz zwischen den entsprechenden Messpunkten und dem Niveaupunkt. Liegt der Niveaupunkt tiefer, verringert sich das Mass für die Gesamthöhe oder die talseitige Fassadenhöhe um das gleiche Mass. In der Praxis bedeutet dies, dass die maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen gemäss Art. 34a über dem Niveaupunkt einzuhalten sind.



Skizze 1 zu 5.5 Niveaupunkt, Masse für Gesamthöhe



Skizze 2 zu 5.5 Niveaupunkt, Masse für talseitige Fassadenhöhe

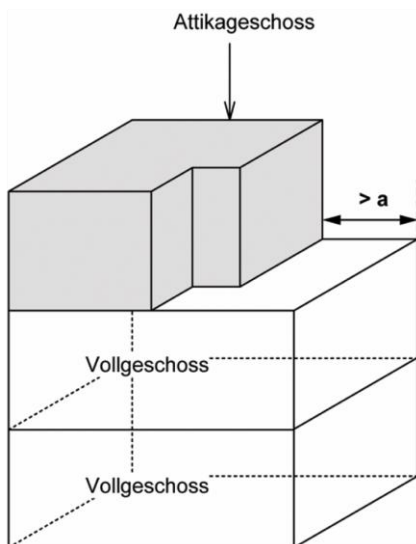
6. Geschosse

6.3 Dachgeschosse [IVHB]

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse [IVHB] und [kommunal]

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein. Ab einer Hangneigung von 15% gilt diese Bestimmung für die talseitige Fassade.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

Skizze zu 6.4 Attikageschoss

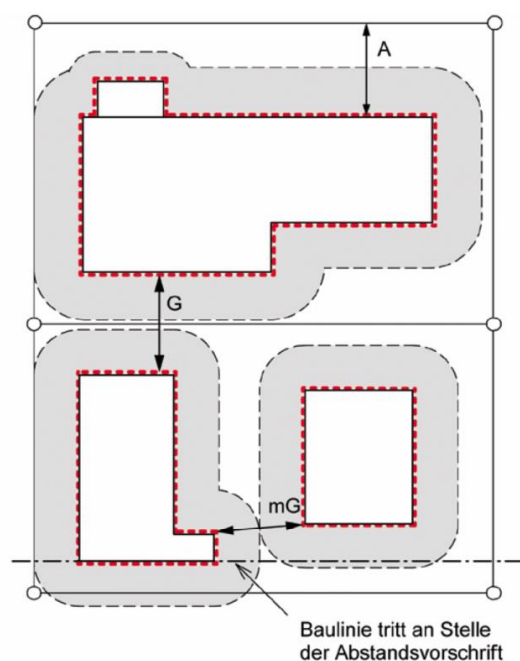
7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand [IVHB]

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

7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand [kommunal]

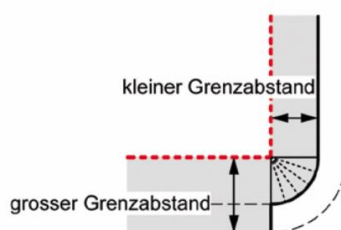
Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeteilen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.



- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand *)
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

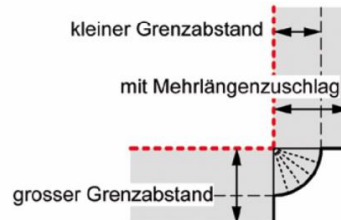
*) kommt nicht zur Anwendung

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

Skizze zu 7. 1 Grenzabstand sowie 7.1a Grosser und kleiner Grenzabstand

7.1**b** Grenzabstand von An- und Kleinbauten [kommunal]

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

7.1**c** Grenzabstand unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Anlagen [kommunal]

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

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

Andernfalls ist der baugesetzliche Mindestabstand von 2.5 m einzuhalten.

Für Erdsonden beträgt der minimale Grenzabstand 1.0 m

7.1**d** Näherbaurecht und Grenzbaurecht [kommunal]

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

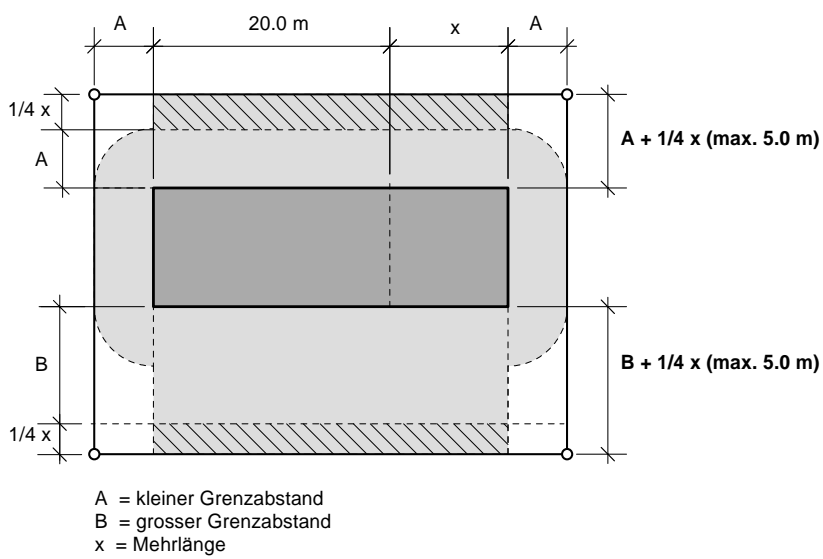
Bezüglich Grenzbaurecht gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.

7.2 Gebäudeabstand [IVHB] und [kommunal]

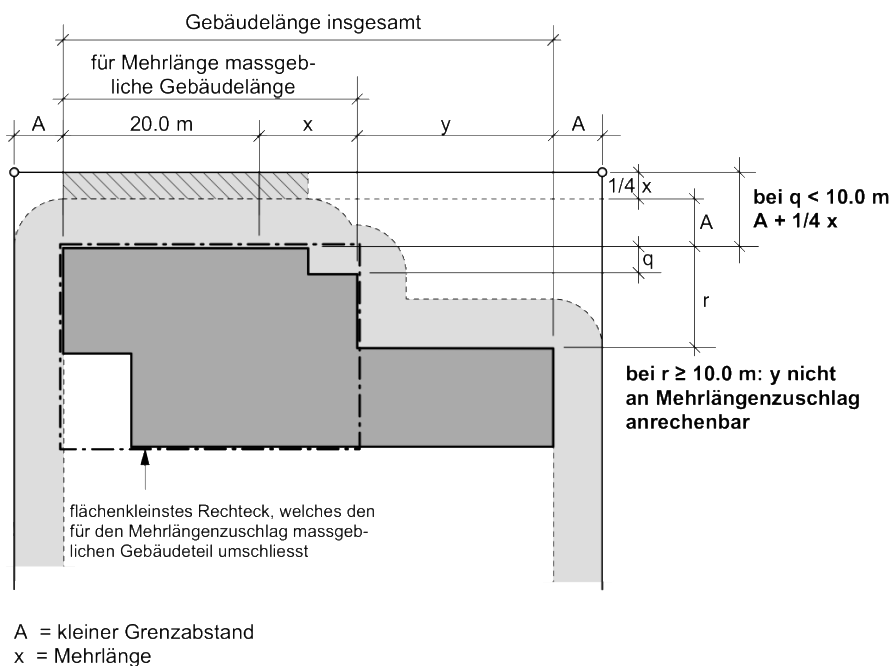
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand richtet sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben Bestimmungen für eine allfällig notwendige Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr).

7.2a Mehrlängenzuschlag [kommunal]

Misst die Gebäudelänge oder sowohl die Gebäudelänge als auch die Gebäudebreite in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbebezonen mehr als 20.00 m, so ist der Grenzabstand auf den betreffenden Seiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.00 m zu vergrössern. Bei abgewinkelten und versetzten Fassaden werden nur diejenigen Teile in die Berechnung miteinbezogen, welche weniger als 10.00 m hinter dem betreffenden Grundgrenzabstand zurückliegen.



Skizze 1 zu 7.2a Mehrlängenzuschlag



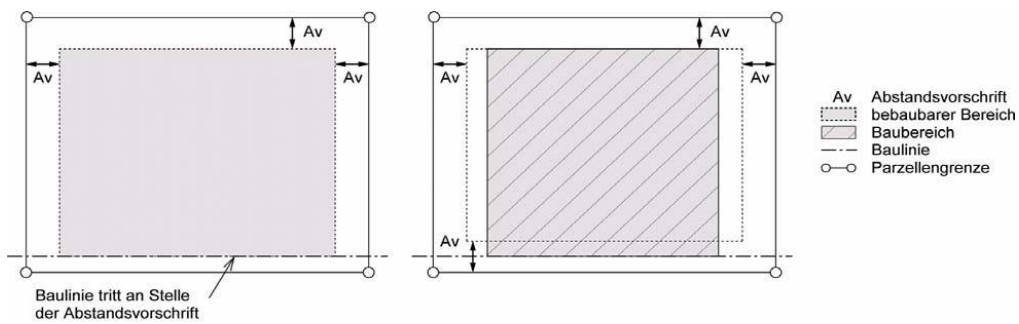
Skizze 2 zu 7.2a Mehrlängenzuschlag

7.3 Baulinien [IVHB]

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

7.4 Baubereich [IVHB]

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



Skizze zur 7.3 Baulinie und 7.4 Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche [IVHB]

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.1a Ausnützungsziffer, Ausnützungstransfer [kommunal] (Skizzen siehe nächste Seite)

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

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

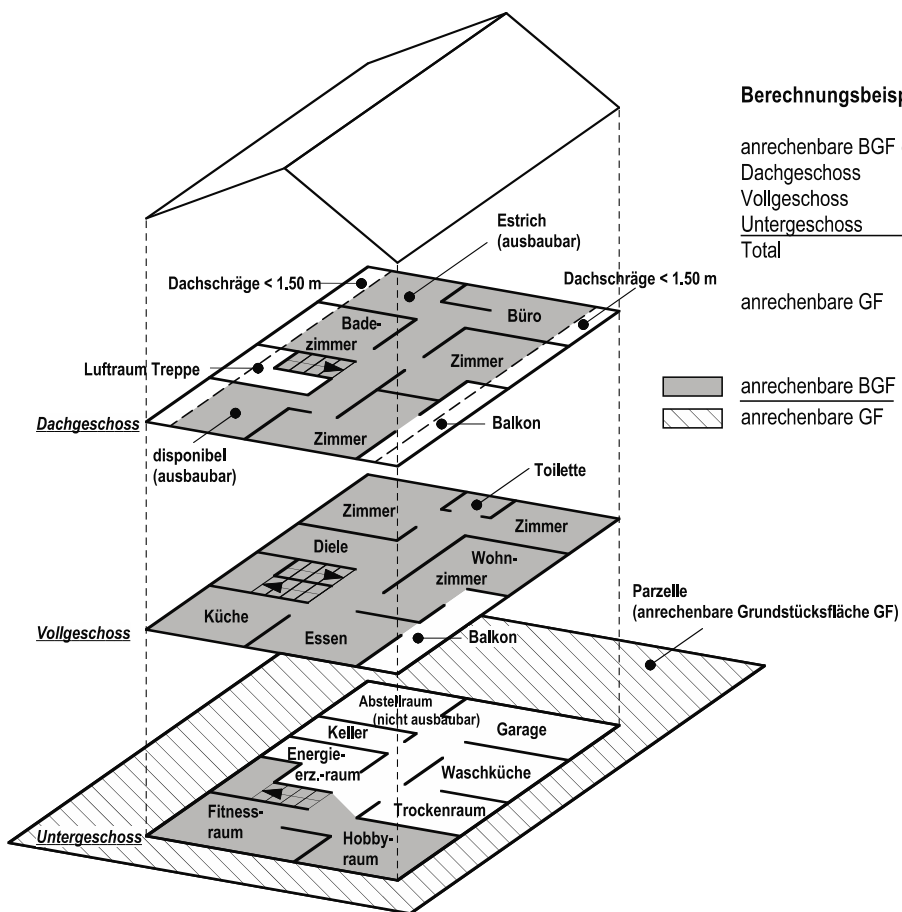
Ein Ausnützungstransfer ist mit Bewilligung des Gemeinderates bei der Regelbauweise zwischen benachbarten Parzellen gestattet, wenn dadurch keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen verletzt werden. Im Rahmen von Quartierplänen und bei verdichteter Bauweise kann ein Ausnützungstransfer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

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

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Querschnitte der Innenwände. Die Wandquerschnitte der Aussenwände bleiben unberücksichtigt.

Nicht angerechnet werden:

- a) alle zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie für Freizeitnutzungen, auch bei einem späteren Ausbau nicht verwendbaren Flächen, wie z. B. zu Wohnungen gehörende Abstell-, Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- b) Dachschrägen in zu Wohn- und Arbeitszwecken oder für Freizeitnutzungen verwendbaren Räumen bis zu einer lichten Höhe von 1.50 m;
- c) Energieerzeugungs- und Energielagerräume;
- d) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern;
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- h) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Terrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerflächen dienen.



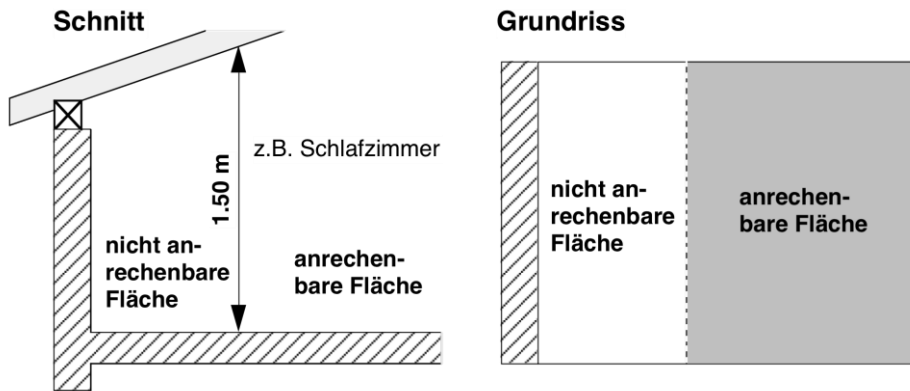
Berechnungsbeispiel:

anrechenbare BGF (ohne Aussenwände):	
Dachgeschoss	70 m ²
Vollgeschoss	100 m ²
Untergeschoss	30 m ²
<u>Total</u>	<u>200 m²</u>

anrechenbare GF 500 m²

$$\frac{\text{anrechenbare BGF}}{\text{anrechenbare GF}} = \frac{200 \text{ m}^2}{500 \text{ m}^2} = 0,4$$

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



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

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

9. Immissionsmasse [kommunal]

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

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

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

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

<i>Geschossfläche GF</i>	<p><i>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</i></p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nettogeschossfläche NGF- und Konstruktionsfläche KF.
<i>Nettogeschossfläche NGF</i>	<p><i>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</i></p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche NF,- Verkehrsfläche VF und- Funktionsfläche FF.
<i>Nutzfläche NF</i>	<p><i>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</i></p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptnutzfläche HNF und- Nebennutzfläche NNF
<i>Hauptnutzfläche HNF</i>	<p><i>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</i></p>
<i>Nebennutzfläche</i>	<p><i>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</i></p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">- Waschküchen- Estrich- und Kellerräume,- Abstellräume,- Fahrzeugeinstellräume,- Schutzräume und- Kehrtrräume.
<i>Verkehrsfläche</i>	<p><i>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</i></p> <p><i>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugschächten.</i></p>
<i>Funktionsfläche</i>	<p><i>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</i></p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none">- Räume für Haustechnikanlagen,- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und- Tankräume.

Anhang II: Inventarliste schützenswerter Bauten gemäss Art. 16

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

Ortsteil Beringen			
VS Nr.	Adresse, Gebäudename	Klassifizierung	Zone
203	Bahnhof *)	A	Bahn
163	Gellerstrasse 8	B	DKB
162	Gellerstrasse 9	B	DKB
55, 54A, 55A	Höfli 4 und Doppelscheune zu Höfli 3 + 4	B	DKB
21, 16A/264B	Kehlhof 14 (Kehlhof mit Doppelscheune)	B	DKB
34	Oberdorf 1	B	DKB
35	Oberdorf 3	B	DKB
152	Oberdorf 12, <i>Restaurant Gemeindehaus</i>	A	DKB
118	Oberdorf 20/22	B	DKB
72	Oberdorf 31	B	DKB
99	Oberdorf 65, <i>alte Mühle</i>	A	DKB
83	Paradieserhof 9	B	DKB
4	Postberg 7	B	DKB
22	Postberg 21, <i>evang.-ref. Kirche *)</i>	A	ZÖBA
50	Postberg 22	B	DKB
91	Prinzenhof 13+14	B	DKB
225	Schaffhauserstrasse 1, <i>Friedau</i>	B	DKB
175	Schleithemerstrasse 21 *)	B	LW
59	Schulberg 1	B	DKB
69	Schulberg 2, <i>altes Schulhaus</i>	B	DKB
151	Steig 2	B	DKB
120	Steig 3, <i>Schloss</i>	A	DKB
125	Steig 9	B	DKB
127	Steig 15	B	DKB
223	Unterdorf 6, <i>Gasthaus zur Sonne</i>	B	DKB
167	Unterdorf 39, <i>Im Egg</i>	A	DKB
73	Vogelhof 2	B	DKB
74	Vogelhof 4	B	DKB
200	Zelgstrasse 2 *)	B	ZöBA

Formatiert: Schriftartfarbe:
Automatisch, Nicht Hervorheben

Formatiert: Schriftartfarbe:
Automatisch, Nicht Hervorheben

Formatiert: Schriftartfarbe:
Automatisch

*) Zu dessen Schutz bedarf es zusätzlich einer Verfügung durch den Gemeinde- resp. den Regierungsrat (vgl. Art. 16 Abs. 3)

Ortsteil Guntmadingen (neu in BNO Beringen)					
VS Nr.	GB Nr.	Objekt	Beschreibung	Klassifizierung	Zone
1	321	Gasthaus „Oberneuhaus“	KDM III, S. 56, erbaut 1800	A	DKG
2	91	Bauernhof	Bedeutender früher Aussiedlungshof, 1833 erbaut	B	DKG
2A	91	Ehemaliges Waschhaus/ Speicher	Frühes 19. Jahrhundert. Für den Kt. Schaffhausen seltener Vertreter dieser Gattung eines Nebenbaus	B	DKG
3	17	Bauernhof "Alte Post"	Erscheinungsbild im Umbau von 1856. Gemäss Brandkataster seit 1817 bestehend. Wohl älterer Kern	B	DKG
4	20	Bauernhof	Wohnhaus mit Stallscheune mit datiertem Tor von 1887	B	DKG
5	21	Bauernhof „Baumgarten“	Im Kern wohl noch 18. Jahrhundert, heutiges Erscheinungsbild nach Umbau von 1842	B	DKG
6	23	Bauernhof	KDM III, S.56	A	DKG
7	25	Bauernhof „Kehlhof“	Gebäude aus dem 16. Jahrhundert. Treppengiebel.	A	DKG
7A	24	Scheune „Kehlhof“	Massiv gebaute Stallscheune. Ältester Bau, mehrheitlich bauoriginale, mittelalterliche Bauweise.	A	DKG
8	32	Schulhaus ¹⁾	KDM III, S. 56, 1869 von Joh. Bahnmaier (Kantonsbaumeister) erbaut (signierter Plan im Gemeindearchiv)	A	ZÖBA
10	34	Bauernhof "Brunnenhof"	Gebäude aus dem 18. Jahrhundert mit Brunnen auf dem Vorplatz.	B	DKG
11	35	Bauernhof „Wettihof“	Ehemaliger Doppelhof aus dem 18. Jahrhundert	B	DKG
15	280	Wohnhaus	Westabschluss einer im 16. Jahrhundert begonnen Bautenzeile, Ehemalige Schule	B	DKG
16 84a 83	70 72 69	Wohn-/ Gewerbebau	Zum ältesten Baubestand gehörender, eindrucksvoller Riegelbau aus dem 16. Jahrhundert, Jahreszahl 1597 am Bau vorhanden.	B	DKG
18	73	Wohnhaus „Randenblick“	Gebäude aus dem 19. Jahrhundert	B	DKG
20	64	Bauernhof	Nach Brandkatastrophe von 1907 im Jahre 1911/12 neu aufgebaut. Historisierende Fassadenmalerei.	B	DKG
21 B 21	62 256	Bauernhof „Talrose“ Schopf	Nach Brandkatastrophe von 1907 im Jahre 1911/12 neu aufgebaut.	B	DKG
21 C	63	(Waschhaus/Trotte)	Trottenanbau des späten 18. oder frühen 19. Jahrhunderts.	B	DKG
23 B	60	Stallscheune	Historisch wertvolle Stallscheune aus dem 16. Jahrhundert mit Treppengiebelmauer auf der Nordseite.	A	DKG
24 24A	55	Wohnhaus "Zur Morgensonne"	Stattliches Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert.	B	DKG
24 B	55	Wohnspeicher	Als unveränderter Wohnspeicher des frühen 17. Wohnspeicher Jahrhunderts in der Umgebung einzigartig	A	DKG
25	56	Wohnhaus	Wohnhaus mit Treppengiebeln aus dem 16. Jahrhundert. Eine der ältesten Bauten der Umgebung.	B	DKG
26	58	Wohnhaus "Im Winkel" (nur alter Wohnteil auf Westseite)	Fachwerkbau über winkelförmigem Grundriss. Ostende einer im 16. Jahrhundert begonnen Bautenzeile.	B	DKG

¹⁾ Zu dessen Schutz bedarf es zusätzlich einer Verfügung durch den Gemeinde- resp. den Regierungsrat (vgl. Art. 16 Abs. 3)

VS Nr.	GB Nr.	Objekt	Beschreibung	Klassifizierung	Zone
27	49	Wohnhaus	Wohnhaus mit Stallscheune mit typischer Bauform des 19. Jahrhunderts	B	DKG
27 B	57	Stallscheune	Die Stallscheune aus dem frühen 20. Jahrhundert füllt den alten Freiraum zwischen zwei Bauten aus dem 16. Jahrhundert.	B	DKG
29	53	Bauernhof	Im klassizistischen Baustil erbautes Gebäude aus dem 19. Jahrhundert.	B	DKG
31	44	Wohnhaus	16. Jahrhundert, zum ältesten Baubestand des Dorfes gehörend.	B	DKG
32	45	Wohnhaus	Westende einer Hofzeile mit Stallscheune am Ostende aus dem frühen 19. Jahrhundert	B	DKG
33	14	Bauernhof „Friedau“	Im klassizistischen Baustil erbauter Einzelhof aus dem 19. Jahrhundert.	B	DKG
40	68	Stallscheune	Gebäude bildet die alte Grenze zweier Höfe aus dem 16. Jahrhunderts und 18. Jahrhundert	B	DKG
	26	Dorfbrunnen „Unterdorf“ vor dem Schulhaus	Zweitelliger Steintrogbrunnen mit älterem Trog von 1856	B	DKG
	42	Dorfbrunnen „Oberdorf“	Zweitelliger Brunnen mit den Jahreszahlen 1862, 1882 und 1911	B	DKG
	34	Hofbrunnen „Brunnenhof“	Einteiliger Brunnen mit Jahreszahl 1844	B	DKG

Anhang III

Unverbindlicher Auszug aus dem Einführungsgesetz zum ZGB (Stand 2003)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflanzungen, Terrainveränderungen

Art. 93

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

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

Art. 93a

1 Der Mindestabstand von der Grenze beträgt für neue Anpflanzungen bei

- 1. Waldbäumen: 7.5 m
- 2. grossen Zierbäumen: 7.5 m
- 3. Nussbäumen: 7.5 m
- 4. hochstämmigen Obstbäumen: 3,5 m
- 5. kleinen Zier- und Nutzbäumen, Sträuchern sowie Hecken:
..... die Hälfte ihrer Höhe, mindestens aber 0.6 m

2 Grenzt ein Flurgrundstück an die Rebzone, so betragen die Mindestabstände gemäss Abs. 1 Ziff. 1–4 7.5 m.

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

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

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

Art. 94

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

2 Die im Baugesetz enthaltenen weiteren Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 94a

1 Grenzvorrückungen dürfen an die Grenze gesetzt werden, wenn sie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen. Für höhere Grenzvorrückungen ist ein Abstand von der Hälfte der Höhe über 1.5 m einzuhalten.

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

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

Art. 94b

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

Art. 94c

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

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

Art. 94d

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

Anhang IV: Gestaltung von Solaranlagen

Nicht allgemein verbindliche Empfehlungen mit beispielhaften Illustrationen. Zu beurteilen ist der jeweilige Einzelfall. Gleichwohl kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass eine sorgfältige Einordnung von Solaranlagen erreicht werden kann, wenn vorab folgende Empfehlungen eingehalten werden:

bei Steildächern:

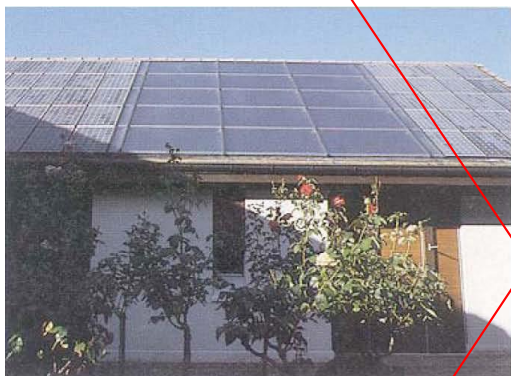
Empfehlung 1: Anlagen bündig zum Dach oder möglichst niedrige Bauhöhe. Dadurch wird die Anlage zum Teil des Gebäudes.

Empfehlung 2: Anlagen rechteckig gestalten. Durch Wiederholung vorhandener, vor allem rechteckiger Formen kann die Anlage optisch eingebunden werden.

Empfehlung 3: Horizontlinien nicht überschreiten. Die Firstziegel schliessen das Haus nach oben optisch ab. Diese Begrenzung sollte respektiert werden.

Empfehlung 4: Kollektoren in einem Feld zusammenfassen. Anlagen, welche auf mehrere Flächen aufgeteilt werden, erzeugen eine „unruhige“ Wirkung

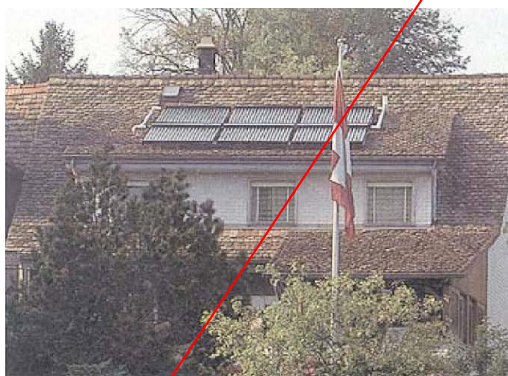
Empfehlung 5: Parallele Flächen und parallele Linien. Kollektoren sollten die gleiche Orientierung und Neigung aufweisen wie Dachkanten und Dachflächen, Hauskanten und Fassaden.



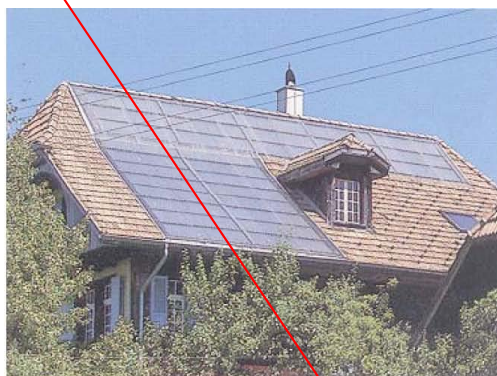
Gute Integration, Empfehlungen eingehalten



Gute Integration, Empfehlungen eingehalten



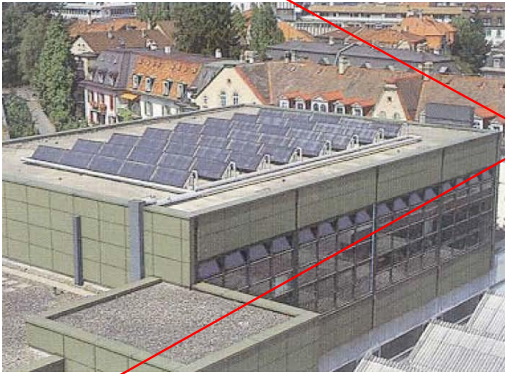
Aufgesetzte Konstruktion wirkt störend



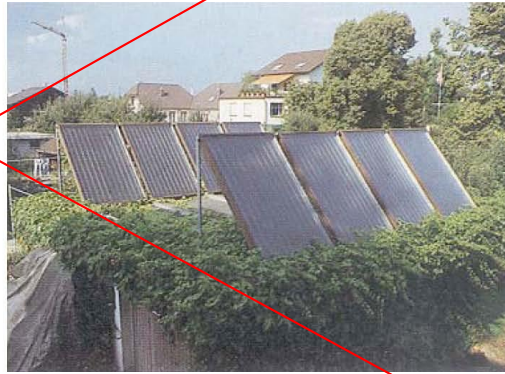
Die nicht rechteckige Form wirkt störend

bei Flachdächern:

Empfehlung 6: aufgeständerte Anlagen seitlich um mindestens 50 cm eingerückt und mindestens zu einer Fassadenseite parallel montieren, maximale Höhe 120 cm. Grössere Anlagen in mehrere Felder gleicher Neigung, Orientierung und Höhe aufteilen.



Gute Integration, Empfehlung eingehalten



Empfehlung nicht eingehalten, wirkt störend