

## Alte Fassung der Bauordnung

Gestützt auf das kantonale Baugesetz sowie auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) erlässt die Gemeinde Buchberg die nachstehende Bauordnung.

### A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2

#### *Zweck*

Die Bauordnung dient dazu

- den Boden zweckmässig und haushälterisch zu nutzen;
- das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten;
- das Wohl, die Sicherheit und die Gesundheit aller Einwohner zu fördern;
- einen ökonomischen rationellen Einsatz der öffentlichen Mittel zu gewährleisten.
- den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt zu gewährleisten.

Art. 1

#### *Geltungsbereich*

Die Bauordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Sie findet Anwendung auf die Planungen der Gemeinde und auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Erneuerungen, teilweise Änderungen und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen, die den neuen Bestimmungen nicht entsprechen, richten sich nach kantonalem Recht.

Art. 85

#### *Baubewilligungspflicht*

Der Baubewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder andere Vorkehren, auf welche die in dieser Bauordnung enthaltenen vorschritten Bezug nehmen. Darunter fallen insbesondere:

- a) neue Hoch- und Tiefbauten, Um- und Anbauten, Änderung der Zweckbestimmung;
- b) Abbruch, Aussenrenovationen, Fassadenerneuerung, Dachneueindeckung;
- c) Terrainveränderungen wie Auffüllungen und Abgrabungen von über 1.0 m;
- d) Mauern und Hangsicherungen in Elementbauweise;
- e) Materialgewinnungsplätze, Materialaufstapelungen, Lagerplätze und dergleichen;
- f) Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, Parkieranlagen;
- g) Reklameeinrichtungen, Leuchtanlagen, Schaukästen und Selbstbedienungsautom.;
- h) Aussenantennen, Sonnenkollektoren, etc.;
- i) alle weiteren Vorkehren, die das Orts- und Landschaftsbild verändern.

## Neue Fassung der Bauordnung

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Genehmigt durch den Regierungsrat am .....

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Zweck**

Die Bauordnung der Gemeinde Buchberg bezweckt insbesondere

- die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung
- die zweckmässige Erschliessung der Bauzonen
- die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen.

#### **Art. 2 Rechtsquellen**

Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Buchberg erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

#### **Art. 3 Geltungsbereich**

Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Buchberg und findet Anwendung auf alle Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus, auf Parzellierungen sowie auf Veränderungen der Landschaft und regelt die Nutzungen der Zonen gemäss Zonenplan, soweit dies im Kompetenzbereich der Gemeinde liegt.

#### **Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren**

Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 und Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes.

## Art. 86

### *Vorentscheid*

Wünscht der Bauherr vor der definitiven Ausarbeitung des Projektes gewisse grundsätzliche Fragen der Überbaumöglichkeiten oder der Gestaltung abgeklärt zu haben, so kann er den Gemeinderat um einen Vorentscheid ersuchen.

## Art. 3

### *Baubehörde*

Dem Gemeinderat obliegt der Vollzug dieser Bauordnung und der Erlass der erforderlichen Ausführungsbestimmungen sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Bei Bedarf kann der Gemeinderat Fachleute beiziehen.

## Art. 90

### *Baukommission*

Der Gemeinderat kann aus seiner Mitte eine dreiköpfige Baukommission bestellen. Die Baukommission bzw. der Baureferent prüft die Baugesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag zum Beschluss.

## Art. 87

### *Baugesuch*

Sämtliche Baugesuche sind dem Gemeinderat einzureichen. Sie haben alle im Baugesetz vorgeschriebenen Unterlagen zu enthalten, namentlich auch Pläne für Umgebungsgestaltung und Bepflanzung.

## Art. 4

### *Ausnahmebewilligung*

Die Bewilligung von Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung richtet sich nach kantonalem Recht.

Gesuche um Erteilung von Ausnahmebewilligungen sind beim Gemeinderat einzureichen. Dieser leitet sie mit seinem Antrag an den Regierungsrat weiter.

## Art. 93

### *Rechtsschutz*

Gegen Beschlüsse des Gemeinderates im Vollzug der Bauordnung kann innert 20 Tagen von der schriftlichen Zustellung an gerechnet, beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen Rekurs erhoben werden. Privatrechtliche Einsprachen sind an den Bezirksrichter zu richten.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten sowie unterzeichnet sein. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.

*Hinweis: Inhalt in Art. 68 Baugesetz SH geregelt*

## **Art. 5 Baubehörde und Zuständigkeiten**

1 Baubehörde ist der Gemeinderat. Ihm obliegt der Vollzug der Bauordnung, wenn nicht ausdrücklich ein anderes Organ gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 57) und des kantonalen Brandschutzgesetzes (Art. 9a) vorgesehen ist.

2 Der Gemeinderat kann eine Baukommission mit vorsitzendem Baureferent bestellen. Die Baukommission oder externe Fachberater prüfen die Baugesuche und bereitet die Geschäfte vor. Die Baukommission stellt dem Gemeinderat Antrag.

3 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).

## **Art. 6 Baukontrollen und Fachberater**

1 Der Gemeinderat ist zuständig für die Baukontrollen und kann bei Bedarf Fachberater beiziehen.

2 Die Bauherrschaft hat der Gemeindeverwaltung rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden (Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung Rohbau, Kanalisationsanschluss, Bauvollendung).

3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Pläne des ausgeführten Bauwerkes inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen einzureichen.

*Hinweis: Inhalt in Art. 51 / 57 Baugesetz SH geregelt*

## **Art. 7 Rechtsschutz**

1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten.

2 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben.

3 Privatrechtlich begründete Einsprachen gegen ein Bauvorhaben sind innert 20 Tagen ab Erhalt des Baurechtsentscheides zur Erwirkung eines Bauverbotes schriftlich beim zuständigen Richter zu erheben.

## Art. 88

### *Baugespann*

Zum Baugespann gemäss Baugesetz gehört auch die Profilierung sämtlicher Terrainveränderungen bis zur Eigentumsgrenze.

## Art. 91

### *Gebühren*

Der Gemeinderat ist berechtigt, für Amtshandlungen nach dieser Bauordnung und für die Benützung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten Gebühren zu erheben.

*Hinweis: Inhalt in Art. 59 Baugesetz SH geregelt.*

### **Art. 8 Gebührenpflicht**

1 Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Gebührenverordnung.

2 Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von zusätzlichen Sachverständigen oder die Anordnung von zusätzlichen Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Regel für die Kosten aufzukommen.

## II. Planungsinstrumente

neu

### Art. 9 Kommunale Planung

- 1 Im Rahmen des übergeordneten Rechts beschliesst die Gemeindeversammlung den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.
- 2 Bei Bedarf erlässt der Gemeinderat Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.
- 3 Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).

neu

### Art. 10 Zonenplan

- 1 Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.
- 2 Den Nutzungszonen werden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes.
- 3 Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen.
- 4 Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald und Gewässer.
- 5 Kleine Änderungen des Zonenplanes, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, können vom Gemeinderat nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschlossen werden.

neu

### Art. 11 Quartierpläne

- 1 Für den Erlass und den Inhalt von Quartierplänen gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
- 2 Ab einer Arealgrösse von 3'000 m<sup>2</sup> ist in der Dorfkernzone 2 und Wohnzone 1 für die Überbauung ein Quartierplan gemäss Art 44 BauO zulässig.

## D Begriffsbestimmungen und allgemeine Vorschriften

### D.1 Hauptbauten

#### Art. 10

*Grenzabstand*

*a) Allgemeines*

Der Grenzabstand wird von der Grundstücksgrenze senkrecht auf den äussersten Teil der festen Fassade gemessen. Der baugesetzliche Mindestabstand darf nicht unterschritten werden.

Der grosse Abstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade bzw. Hauptwohnseite einzuhalten, sofern keine Baulinie vorhanden ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.

Ist die Projektion eines Gebäudes senkrecht auf die Grenze länger als 12 m, so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber dieser Grenze, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um einen Drittel der Mehrlänge bis auf höchstens 11m, wobei die Projektion der Anbauten nur zur Hälfte mitgerechnet wird.

#### Art. 11

*Dachvorsprünge, Erker, Balkone, Vortreppen*

Dachvorsprünge dürfen bis zu 1 m in die Minimalabstände hineinragen. Der baugesetzliche Mindestabstand muss eingehalten werden.

Erker, offene Balkone und Vortreppen dürfen bis zu 1.5 m in die in dieser Bauordnung festgelegten Minimalabstände hinein- bzw. über die Baulinie hinausragen. In solchen Fällen dürfen Erker nicht breiter als 1/5 und offene Balkone nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baugesetzes.

#### Art. 12

*Gebäudeabstand*

Der Gebäudeabstand ist die Summe der vorschriftsgemässen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge.

Gegenüber Gebäuden auf Nachbargrundstücken, die mit geringerem Grenzabstand vor Inkrafttreten der Bauordnung errichtet wurden, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand gewahrt ist. Vorbehalten bleiben anderslautende Grundbucheinträge.

Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze vorhanden wäre.

## **III. Allgemeine Bauvorschriften**

### **Art. 12 Definitionen und Messweisen**

Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.

*Hinweis: Inhalt in 7.1 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 7.1c Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 7.1a Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 3.4 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 7.2 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

An- und Nebenbauten haben unter sich und gegenüber Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

Abweichungen vom Regelgebäudeabstand können bewilligt werden, wenn sie der besseren Eingliederung ins Ortsbild dienen.

#### Art. 13

##### *Ungleiche Grenzabstände*

Der Grenzabstand darf mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und mit Einwilligung des Gemeinderates bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand unterschritten werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird.

#### Art. 14

##### *Waldabstand*

Bauten und Anlagen in Waldnähe haben den forstgesetzlichen Waldabstand nach kantonalem Recht einzuhalten.

#### Art. 15

##### *Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der Schnittlinie Fassade / Dachfläche oberkant und dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudeaussenseite

##### *Firsthöhe*

Die Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem First und dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudeaussenseite.

##### *Höhenlage*

Oberkant Erdgeschossfussboden darf nicht höher liegen als 1.2 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite. In Hanglagen kann diese Höhe überschritten werden, wenn bergseits eine Höhe von max. 0.5 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains eingehalten wird.

#### Art. 16

##### *Zusammengebaute Häuser*

Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Höhe, Länge und Abstände als Gebäudeeinheit.

Bei vertikal gestaffelten Bauten werden die Höhen für jeden Gebäudeteil einzeln ermittelt.

#### Art. 17

##### *Dachgeschosse*

Dachgeschosse sind Stockwerke, die ganz im Dachraum liegen oder eine Kniestockhöhe von höchstens 50 cm aufweisen. Als Kniestockhöhe gilt der senkrechte Abstand vom Dachgeschossfussboden bis zur Schnittlinie Innenfassade/Dachgeschossdecke. Das Dachgeschoss darf voll ausgebaut werden, sofern dies die

*Hinweis: Inhalt in Art. 32 Abs. 3 Kantonales Waldgesetz SH geregelt*

*Hinweis: Inhalt in Art. 20 Kantonales Waldgesetz SH geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 5.2 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 5.1 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 6.2 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Bestimmung ersatzlos aufgehoben*

*Hinweis: Bestimmung ersatzlos aufgehoben*

*Hinweis: Inhalt in 6.3 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

zulässige Belichtung ermöglicht.

#### *Vollgeschosse*

Vollgeschosse sind Stockwerke, die ganz über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachgeschoss liegen. Tritt bei Bauten in Hanglagen ein Untergeschoss bezüglich des gewachsenen Terrains auf der Talseite in seiner ganzen Höhe in Erscheinung, so gilt es als Vollgeschoss. Vollgeschosse dürfen voll ausgebaut werden.

#### *Untergeschosse*

Untergeschosse liegen ganz oder teilweise im gewachsenen Boden. Tritt bei Bauten in Hanglagen das Untergeschoss auf der Talseite mehr als 1.50 m in Erscheinung, so darf es freigelegt und bis max. 50% ausgebaut werden, sofern den gesundheitspolizeilichen Anforderungen Rechnung getragen wird.

### Art. 18

#### *Gebäudelänge*

Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der rechtwinkligen Projektion auf eine Gerade in der Hauptrichtung der Fassade.

### Art. 19

#### *Ausführung der Bauten*

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde in der nötigen Sicherheit und Festigkeit zu erstellen.

Sie müssen den geltenden gesundheits-, feuer-, gewerbepolizeilichen und arbeitsrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde genügen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Beleuchtung, Belüftung, Trockenheit, Wärme- und Schallschutz sowie Feuer- und Unfallsicherheit.

Türen, Treppen, Podeste und Korridore, die zu mehr als einer Wohnung führen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

Wohnungstrennwände sind so zu konstruieren, dass sie mindestens der Schallisolierung einer 18 cm Kalksandsteinmauer entsprechen. Decken sind so zu konstruieren, dass sie mindestens der Schallisolierung einer Massivbetondecke von 18 cm mit einem schwimmenden Parkett entsprechen. Wasserleitungen, Abflussrohre, Heizungsrohre etc. dürfen nicht direkt mit Mauerwerk oder Betondecken in Berührung kommen.

Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr sowie bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse gehbehinderter und gebrechlicher Personen Rücksicht zu nehmen.

*Hinweis: Inhalt in 6.1 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 6.2 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 4.1 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

### **Art. 13 Stand der Technik**

1 Generell gelten die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Vereinigung Schweizerische Strassenfachleute (VSS), Verband Schweizerische Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), Electrosuisse (SEV) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien.

2 Für den Brandschutz gelten die Richtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF.

## Art. 20

### *Gestaltung*

Alle Bauwerke sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Für die Einordnung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sind insbesondere massgebend:

- Stellung und Form der Bauwerke;
- Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachuntersichten, Materialwahl und Farbgebung; dabei sind Sockelgeschosse, Fensterteilung, Fensterläden, Erker, Balkone und Wintergärten von besonderer Bedeutung;
- Gestaltung der Eingänge sowie Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Abstellplätze;

Die vorhandene Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu erhalten und die Umgebungsgestaltung hat grundsätzlich mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

## Art. 21

### *Unterhalt der Bauten*

Gebäude und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten.

Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen und Tiere oder fremdes Eigentum oder wirkt es verunstaltend, so ist der Eigentümer zur Ausführung der erforderlichen Reparaturen und Sicherheitsvorkehrungen verpflichtet.

Kommt er dieser Weisung nicht nach, kann die Baubehörde die notwendigen Arbeiten auf seine Kosten ausführen lassen.

Diese Vorschrift gilt sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeänderungen, die durch Abgrabungen, Auffüllungen, Kiesgruben etc. entstanden sind.

## Art. 22

### *Antennen und Sonnenkollektoren*

Im ganzen Gemeindegebiet ist die Errichtung von neuen Aussenantennen und Parabolspiegeln in der Regel nicht gestattet.

Sonnenkollektoren dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten. In den Dorfkernzonen gelten besonders strenge Anforderungen.

## Art. 28

### *Kinderspielplätze*

Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen kann der Gemeinderat einen gemeinsamen Kinderspielplatz vorschreiben.

## Art. 14 Einpassungsgebot und Unterhalt

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

2 Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden.

3 Dieser Grundsatz gilt auch für leer stehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.

*Hinweis: Inhalt in Art. 39 Baugesetz SH geregelt*

## Art. 15 Aussenantennen und Solaranlagen

1 In den Gebieten der Dorfkernzonen ist die Errichtung von neuen Aussenantennen und Parabolspiegeln nicht gestattet.

2 In der Dorfkernzone 1 sind Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren, müssen sich am Ortsbild anpassen und dürfen nicht nachteilig in Erscheinung treten.

## Art. 16 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

1 Bei Wohngebäuden ab 6 Wohneinheiten / Wohnungen sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. Diese sind in angemessenem Umfang anzulegen.

## Art. 23

### Ausfahrten

Ausfahrten und dergleichen sind entsprechend den Anforderungen des Baugesetzes anzulegen. Es darf von denselben kein Wasser direkt auf Öffentlichen Grund abfließen.

## Art. 24

### Zäune, Einfriedungen

Pflanzen, Zäune und Einfriedungen längs Strassen sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird. Stacheldrahtzäune entlang von Fusswegen und Strassen sind im Baugebiet untersagt. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Flurgesetzes und des Strassengesetzes sowie der Strassenverordnung.

## Art. 25

### Abstellplätze

#### a) Grundsatz

Bei Neu- und Umbau sowie bei Zweckänderung baulicher Anlagen sind auf privatem Grund Autoabstellplätze bereitzustellen.

#### - Wohnbauten

Je ein Personenwagenabstellplatz ist pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber einer pro Wohnung zu erstellen. Bruchteile von über 40% werden aufgerundet. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich ein Besucherparkplatz pro vier Wohnungen zusätzlich zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen.

#### - Bei den übrigen Bauten (ohne Gastgewerbe)

In allen übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen, Anzahl Arbeitsplätze, Anzahl Besucher; örtliche Gegebenheiten sind zu berücksichtigen. Wegleitend sind die SNV-Normalien (Schweizerische Normenvereinigung).

#### - Gastgewerbe

Je ein Autoabstellplatz ist zu erstellen pro 3 Sitzplätze in der Gaststube sowie ein Autoabstellplatz pro 9 Sitzplätze in der Gartenwirtschaft sowie im Saal und den Nebenräumen.

### Abstellplätze für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder

Bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftshäusern mit Publikumsverkehr sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder zu erstellen.

## Art. 26

### b) Ersatzlösung

Ist die Errichtung der vorgeschriebenen Abstellplätze auf dem Baugrundstück nicht möglich oder aus Gründen des Ortsbildes nicht wünschenswert, so hat sich der Bauherr über die dauernden (mit Grundbucheintrag) Benützungsrechte an einem

*Hinweis: Inhalt in Art. 40 Baugesetz SH geregelt*

*Hinweis: Inhalt in Art. 25 Strassengesetz SH geregelt*

## Art. 17 Parkplätze

1 Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Grund Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und für die Parkierung offen zu halten.

2 Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrössen:

#### a) Wohnbauten:

Je ein Personenwagenabstellplatz ist pro 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, mindestens aber einer pro Wohnung zu erstellen. Bruchteile von 40% werden aufgerundet. Bei Wohngebäuden und Überbauungen ab 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein Besucherparkplatz pro vier Wohnungen zu erstellen und dauernd zu bezeichnen.

#### b) Bei den übrigen Bauten (ohne Gastgewerbe):

In allen übrigen Fällen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze nach den besonderen Verhältnissen, Anzahl Arbeitsplätze, Anzahl Besucher entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Wegleitend sind die SNV-Normalien (Schweizerische Normenvereinigung) sowie die Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

#### c) Gastgewerbe:

Je ein Abstellplatz ist zu erstellen pro 3 Sitzplätze in der Gaststube sowie ein Autoabstellplatz pro 9 Sitzplätze in der Gartenwirtschaft sowie im Saal und den Nebenräumen.

#### d) Abstellplätze für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder:

Bei Wohngebäuden und Überbauungen ab 6 Wohneinheiten und Geschossflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> für Dienstleistungen, gewerbliche oder öffentliche Nutzungen sind genügend grosse, gut zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahr- und Motorfahräder zu erstellen.

## Art. 18 Ersatzlösung

Ist die Errichtung der vorgeschriebenen Abstellplätze auf dem Baugrundstück nicht möglich oder aus Gründen des Ortsbildes nicht erwünscht, so hat sich der Bauherr über die dauernden (mit Grundbucheintrag) Benützungsrechte an einem privaten Abstellplatz in der Nähe seines Grundstückes auszuweisen.

privaten Abstellplatz in der Nähe seines Grundstücks auszuweisen.

#### Art. 27

##### *Garagenvorplätze*

Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 3.00 x 5.00 m so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

#### Art. 29

##### *Immissionen*

Jedermann ist verpflichtet, alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Er hat diese Vorkehren in zeitlich und sachlich angemessener Weise der technischen Entwicklung anzupassen.

### C. Erschliessung

#### Art. 6

##### *Durchführung*

Der Gemeinderat führt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und der baulichen Entwicklung der Gemeinde die etappenweise Erschliessung des Baugebietes mit Strassen, Kanalisationen, Wasser- und Energieleitungen nach Massgabe des Baugesetzes, der Erschliessungsverordnung und des Strassenrichtplanes durch und sorgt für die Koordination der Erschliessung mit den entsprechenden Arbeiten des EKS und der PTT.

Die Erschliessungsanlagen sind so zu planen, dass eine haushälterische Nutzung des Bodens, eine abwechslungsreiche Gestaltung der Überbauung und eine gute Integration in die dörflichen Strukturen und die landschaftlichen Gegebenheiten erreicht wird.

Mit der Erschliessungsplanung sind im Rahmen der Bauordnung die Grundsätze für die bauliche Gestaltung des Quartiers festzulegen; es ist darauf zu achten, dass die im Bewilligungsverfahren massgebenden Gestaltungsgrundsätze (insbesondere Art. 20) eingehalten werden können.

#### Art. 7

##### *Kosten*

Die Kosten der Erschliessung des durch den Zonenplan festgelegten Baugebietes werden in der Regel durch die Gemeinde und die Grundeigentümer getragen. Für die Kostenverteilung ist das Reglement über die Beitragspflicht der Grundeigentümer an öffentlichen Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen massgebend.

#### **Art. 19 Garagenvorplätze**

Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge und 3.00 m Breite so anzulegen, dass ein Fahrzeug ohne Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsanlage abgestellt werden kann. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

*Hinweis: Der Erhalt altrechtlicher Bauten ist in Art. 48ff Baugesetz SH umfassend geregelt.*

*Hinweis: Inhalt in Art. 41 Baugesetz SH geregelt*

#### **Art. 20 Erschliessung und Beiträge**

*Hinweis: Erschliessung ist in Art. 27a Baugesetz SH geregelt.*

- 1 Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Beitrags- und Gebühren-Reglement geregelt.
- 2 Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

## Art. 8

### *Allgemeine Vorschriften Baureife*

Ein Grundstück darf nur überbaut werden, wenn die Bestimmungen der Erschliessungsverordnung erfüllt sind.

Neubauten und Umbauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück gilt als baureif, wenn:

1. seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet beabsichtigte Quartierplanung nicht präjudiziert wird und
2. alle für die betreffende Nutzung erforderlichen Anlagen für die Zufahrt, die Wasser- und Energieversorgung und die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder die verbindliche Zusicherung des Gemeinderates vorliegt, dass die betreffenden Anlagen nach den Plänen der Gemeinde ausgeführt und spätestens bis zur Vollendung der Neu- oder Umbauten fertiggestellt werden. Der Gemeinderat kann in Fällen, in denen die Erschliessungsanlagen erst mit den Neubauten erstellt werden, die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig machen, dass die mutmasslichen Kosten der Erschliessungsanlagen vom Bauwilligen sichergestellt werden.

## Art. 9

### *Vorzeitige Erschliessung*

Grundstücke, deren Erschliessung einer späteren Etappe zugewiesen sind, können vom Bauwilligen nach den Vorschriften des Gemeinderates vorläufig auf eigene Rechnung erschlossen werden. Der Bauwillige hat auch die Kosten für die Schaffung der erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen wie Quartier- und Baulinienpläne, Baulandumlegungen, Grenzbereinigungen, usw. vorläufig zu tragen.

Die Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer werden fällig nach den Vorschriften der kantonalen Erschliessungsverordnung.

*Hinweis: Inhalt in Art. 76 Baugesetz SH geregelt*

*Hinweis: Inhalt in § 18 Verordnung zum Baugesetz SH geregelt*

## D.2 An-, Neben- und Tiefbauten

### Art. 30

#### *Begriff*

Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Gebäudehöhe von höchstens 3.5 m (Gewerbezone höchstens 4.0 m) und einer Firsthöhe von höchstens 5.0 m (Gewerbezone höchstens 7.0 m). Sie dürfen höchstens eine Gebäudefläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen und keine Wohn- und Schlafräume enthalten. An- und Nebenbauten dürfen gewerblich genutzt werden, wenn dies mit den Zonenvorschriften vereinbar ist.

Für An- und Nebenbauten gilt der baugesetzliche Mindestabstand von 2.5 m, d.h., Bauten und Anlagen dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2.5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

*Hinweis: Inhalt in 2.2 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

*Hinweis: Inhalt in 7.1 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

## D.3 Tiefbauten und unterirdische Bauten

### Art. 31

#### *Grenzabstand für unterirdische Bauten*

Tiefbauten, die das gewachsene Terrain um nicht mehr als 0.5 m überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2.5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten und Anlagen, die ganz unter dem gewachsenen Terrain liegen, dürfen an die Grenze gebaut werden, sofern sie für das Nachbargrundstück mit keinen schädlichen Auswirkungen verbunden sind oder keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

*Hinweis: Inhalt in 7.5 Begriffe und Messweisen, Anhang 1 geregelt*

## B. Zoneneinteilung

### Art. 5

#### Zoneneinteilung

Das Gebiet der Gemeinde Buchberg wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

- a) Zonen des Baugebietes  
Dorfkernzonen I und II  
Wohnzone  
Gewerbezone  
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- b) Zonen des Nichtbaugebietes  
Landwirtschaftszone  
Baulandreservezone  
Naturschutzzone ausserhalb des Waldes  
Freihaltezone  
Gewässer  
Materialabbauzone
- c) Überlagernde Nutzung  
Naturschutzzone im Wald  
Landschaftsschutzzone  
Quell- und Grundwasserschutzzone  
Archäologische Schutzzone
- d) Weitere Zonen und Gebiete; Informationen  
Aussichtspunkte  
BLN Gebiet  
Rebgebiet  
Wald (ohne Rechtsverbindlichkeit)  
Verkehrsflächen

Der rechtsgültige Zonenplan im Massstab 1 : 5000 ist für die genaue Lage der Zonen-  
grenzen verbindlich.

## IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

### 1. Zonenplan

#### Art. 21 Zoneneinteilung

1 Das Gebiet der Gemeinde Buchberg wird durch den aktuell gültigen Zonen-  
plan wie folgt eingeteilt:

- a) Grundnutzungszonen des Baugebietes
  - Dorfkernezone 1 (DK 1)
  - Dorfkernezone 2 (DK 2)
  - Wohnzone 1 (W1)
  - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)
  - Grünzonen (Gr)
  - Strassenzone (Str)
- b) Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes
  - Allgemeine Landwirtschaftszone (LW)
  - Rebbauzone (R)
  - Materialabbau- und Deponiezone (MA/D)
  - Strassenareal (StrA)
  - Naturschutzzone kommunal (Nk)
  - Naturschutzzone übergeordnet (Nü)
  - Gewässer (GEW)
  - Wald (W)
- c) Überlagernde Zonen
  - BLN-Gebiet (BLN)
  - Landschaftsschutzzone (LS)
  - Freihaltezone (FR)
  - Überlagernde Naturschutzzone kommunal (UNk)
  - Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet (UNü)
  - Ortsbildschutzzone (OS)
  - Archäologische Schutzzone (AS)
  - Quartierplanpflicht (Qu)
  - Naturgefahrenzonen (NGZ)  
(siehe dazu Gefahrenkarte Buchberg gem. RRB vom .....
- d) Linienbezogene Festlegungen
  - Gewässerabstand ausserhalb der Bauzone
  - Baulinien
- e) Orientierungsinhalte
  - Quell- und Grundwasserschutzzone (GWS)  
(siehe Schutzzonenreglement mit dazugehörigen Plänen)
  - Aussichtspunkte

- Hecke Feldgehölz  
(siehe Naturschutzinventar mit dazugehörigen Plänen)
- Klassifizierung schützenswerter Bauten

2 Die massgebenden Grenzen der einzelnen Zonen sind im rechtskräftigen Original-Zonenplan Massstab 1:5'000 festgelegt.

## E. Zonenvorschriften

### E.1 Dorfkernzone I + II

#### Art. 32

##### *Zweck und Nutzung*

Die Dorfkernzonen dienen der sinnvollen Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung des Dorfkerns. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das bestehende Ortsbild einzugliedern.

In der Dorfkernzone I dürfen Abbrüche von denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten, welche für das Ortsbild wichtig sind, nur bewilligt werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. Zulässig sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten und mässig störende Gewerbebetriebe.

#### Art. 33

##### *Überbauungsmasse und Empfindlichkeitsstufe*

Beim Umbau, Wiederaufbau oder bei Zweckänderung bestehender Bauten sind Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen.

Für Neubauten gelten die folgenden Überbauungsmasse:

		Dorfkernzone I	Dorfkernzone II
Vollgeschosse	höchstens	2	2
Gebäudehöhe	höchstens	7.5 m	7.5 m
Gebäuelänge	höchstens	25.0 m	25.0 m
Grenzabstand	mindestens	4.0 m	5.0 m

Empfindlichkeitsstufe nach LSV

In der Dorfkernzone I können bei Neubauten Abweichungen von der Regel-Gebäudehöhe bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der besseren Eingliederung ins Ortsbild dienen.

#### Art. 34

##### *Fassadengestaltung*

Die Aussenmauern sind in der Dorfkernzone I in der Regel in der herkömmlichen Art und Weise in Fachwerkkonstruktion zu erstellen, in Mauerwerk zu verputzen oder teilweise in Holz zu verschalen. Das Mauerwerk ist in einem Farbton zu halten, der

## **2. Grundnutzungszonen des Baugebietes**

### **Art. 22 Dorfkernzone 1 (DK 1), Zeck und Nutzung**

1 Die Dorfkernzone 1 umfasst den historischen Kern der Gemeinde. In der Dorfkernzone 1 sind Wohnbauten, Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Restaurants und Ladengeschäfte zugelassen.

2 Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und wenn möglich zu ergänzen. Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung an die sie umgebenden Bauten sorgfältig anzupassen und sind besonders gut zu gestalten und ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

3 Für Neubauten gelten folgende Überbauungsmasse:

Vollgeschosse	erforderlich	2
Fassadenhöhe traufseitig	maximal	7.50 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
Grenzabstand	mindestens	4.00 m
Empfindlichkeitsstufe nach LSV	III	

4 In der Dorfkernzone 1 dürfen Abbrüche von denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten, welche für das Ortsbild von Bedeutung sind, nur bewilligt werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist. Dabei darf eine Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder ein bewilligter Ersatzbau muss finanziell gesichert sein. Beim Umbau, Wiederaufbau oder bei Zweckänderung bestehender Bauten sind Grundriss, Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe sowie Dachlandschaft beizubehalten. Abweichungen können bewilligt werden, wenn sie im Interesse des Ortsbildschutzes liegen.

### **Art. 23 Dorfkernzone 1 (DK 1), Gestaltung**

#### **1 Fassadengestaltung**

In der Dorfkernzone 1 sind Aussenmauern in der herkömmlichen Art und Weise zu erstellen, in Mauerwerk zu verputzen oder teilweise in Holz zu verschalen. Das Mauerwerk ist in einem Farbton zu halten, der unauffällig und in Bezug auf die Nachbarbauten harmonisch wirkt. Die Stellung und Form der Bauwerke, die Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachuntersichten, Sockelgeschosse, Fenstereinteilung und Fensterläden sowie die Gestaltung der Eingänge mit Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Abstellplätze von besonderer Bedeutung.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind in Holz, Stein oder Putz einzufassen. Sie sind 2-flügelig auszugestalten und mit Sprossenteilung zu versehen. Davon ausgenommen sind Kleinfenstern von Nebenräumen. Die Fensterläden sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden. Die Haustüren sind in Holz und in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Als Garagentore sind nur Flügeltore

unauffällig und in Bezug auf die Nachbarbauten harmonisch wirkt (vergl. Art. 20). Grosse zusammenhängende weisse Flächen sind untersagt.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind in Holz, Stein oder Putz einzufassen. Sie sind 2-flügelig auszugestafet und mit Sprossenteilung zu versehen. Hievon ausgenommen sind Kleinfenster von Nebenräumen. Die Fensterläden sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden.

Die Haustüren sind in Holz und in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Als Garagetore sind nur Flügeltore mit Holzfüllungen aus breiten Brettern gestattet, ausgenommen dort, wo es die örtlichen Verhältnisse nicht zulassen.

Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Die Geländer sind aus senkrechten Brettern oder Staketten aus Holz anzufertigen. Auskragende Balkone und Wintergärten sind nicht gestattet.

#### Art. 35

##### *Dachgestaltung*

Die Dachgestaltung ist den quartierüblichen Formen, Farben und Materialien anzugleichen. Die Hauptfirstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. In der Dorfkernzone II ist die Firstrichtung im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Bei An- und Nebenbauten sind auch Pult-, und Schleppdächer & Flachdächer gestattet. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit matten Tonziegeln einzudecken.

Dachaufbauten sind in der Regel als Schleppgauben auszubilden. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Der Scheitel der Aufbauten muss mind. 1.0 m unterhalb des Firstes liegen. Die Aufbauten dürfen gesamthaft 1/8 der Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches zu halten.

Zur Belichtung des Dachgeschosses kann pro 10.0 m Hauptfirstlänge ein Dachflächenfenster von höchstens 0.30 m<sup>2</sup> Öffnungsfläche eingebaut werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kehrfirste, die sich gut in das bestehende Ortsbild einfügen, sind zulässig.

#### Art. 36

##### *Umgebungsgestaltung*

Die bestehenden Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern und dergleichen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen, wobei die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss. Die Schmälerung der Hausgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist untersagt.

mit Holzfüllungen aus breiten Brettern gestattet, ausgenommen dort, wo es die örtlichen Verhältnisse nicht zulassen.

Lauben dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Die Geländer sind aus senkrechten Brettern oder Staketten aus Holz anzufertigen. Auskragende Balkone und Wintergärten sind nicht gestattet.

#### 2 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist entsprechend den dorfkernüblichen Formen, Farben und Materialien auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Die Traufseite des Hauptdaches soll nicht unterbrochen werden. Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit matten Tonziegeln einzudecken. Dachaufbauten sind dem Charakter des Gebäudes anzupassen und in der Regel als Schleppgauben auszubilden. Der Scheitel der Aufbauten muss mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegen. Die Aufbauten dürfen gesamthaft 1/8 der Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches oder der Fassade zu halten.

Zur Belichtung des Dachgeschosses ist pro 10.0 m Firstlänge beidseitig ein Dachflächenfenster von maximal 0.30 m<sup>2</sup> Öffnungsfläche zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kehrfirste sind bei guter Einfügung in das bestehende Ortsbild zulässig.

#### 3 Umgebungsgestaltung

Die bestehenden Vorgärten und hinter liegenden Gärten sowie Vorplätze und Strassenräume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen, Stützmauern und dergleichen sind in der herkömmlichen Gestaltung und mit einheimischer Bepflanzung anzulegen, wobei die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss. Die Schmälerung der Hausgärten zur Schaffung von Abstellplätzen ist untersagt. Anlagen zur Erfüllung der in Dorfkernzonen zulässigen Nutzungen sind in die Gebäude zu integrieren. Zusätzliche Anlagen wie Futtersilos und technisch bedingte Aufbauten sind 2.0 m unter der Firstlinie des danebenstehenden Gebäudes zu halten und haben sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen.

#### 4 Bauberatung

Bauherren und Architekten sind aufgefordert während der Projektierung die Beratung von kommunalen und kantonalen Behörden einzuholen. Sie haben daher bereits in der Vorprojektierungsphase mit der Baubehörde in Verbindung zu treten. Für die Begutachtung von Bauvorhaben ist der Gemeinderat berechtigt, auf Kosten der Bauherrschaft Fachleute beizuziehen.

#### Art. 37

##### *Silos*

Futtersilos inkl. allen Aufbauten dürfen in der Höhe bis max. 2.0 m unter die Firstlinie des danebenstehenden Hauptgebäudes reichen. Sie sind in erdnahen Farben zu halten und die Umgebung ist gut zu bepflanzen.

#### Art. 38

##### *Abbrüche*

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung eines den Anforderungen der Kernzone genügenden Ersatzbaus gesichert ist.

#### Art. 39

##### *Bauberatung*

Bauherren und Architekten wird seitens der Baubehörde eine Beratung angeboten. Sie haben daher bereits in der Vorprojektierungsphase mit der Baubehörde in Verbindung zu treten. Für die Begutachtung strittiger Bauvorhaben ist der Gemeinderat berechtigt, auf Kosten der Bauherrschaft Fachleute beizuziehen. Vor der Erteilung einer Bau- oder Abbruchbewilligung holt der Gemeinderat die Stellungnahme der kant. Denkmalpflege ein.

#### Art. 40

##### *Bedingungen und Auflagen*

Bei Neu- und Umbauten kann der Gemeinderat jeweils weitere Bedingungen und Auflagen erlassen, welche zur Erhaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

#### Art. 41

##### *Schutzobjekte*

Wertvolle Einzelobjekte können durch den Gemeinderat entsprechend den Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes unter Schutz gestellt werden.

#### 5 Bedingungen und Auflagen

Bei Neu- und Umbauten kann der Gemeinderat jeweils weitere Bedingungen und Auflagen erlassen, welche zur Erhaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

#### **Art. 24 Dorfkernzone 2 (DK 2), Zweck und Nutzung**

1 In der Dorfkernzone 2 wird die Erhaltung und Erneuerung der an die Dorfkernzone 1 angrenzenden Gebiete angestrebt.

In der Dorfkernzone 2 sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten, landwirtschaftliche Betriebe, Restaurants und Ladengeschäfte zugelassen.

2 Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung an die sie umgebenden Bauten sorgfältig anzupassen und sind besonders gut zu gestalten.

3 Für Neubauten in der Regelbauweise gelten folgende Überbauungsmasse:

Vollgeschosse	erforderlich	2
Fassadenhöhe traufseitig	maximal	7.50 m
Gebäudelänge	maximal	25.00 m
Grenzabstand	mindestens	4.00 m
Empfindlichkeitsstufe nach LSV	III	

4 Im Gebiet mit Quartierplanpflicht oder mit Quartierplänen sind als Ergänzung zur Regelbauweise folgende Überbauungsmasse zulässig:

Fassadenhöhe traufseitig (ab massgebendem Terrain) max.	8.00 m
Minimalvolumen der Gebäude über Terrain	1'500.00 m <sup>3</sup>
Zulässige Kniestockhöhe für Dachgeschosse max.	1.20 m

Der Mehrlängenzuschlag findet keine Anwendung.

Der Gebäudeabstand kann bei einwandfreier Wohnhygiene und Brandschutzvoraussetzungen in besonderen Fällen unterschritten werden.

Die Wiederherstellung des ursprünglichen Terrains ist im Gebiet mit Quartierplanpflicht zulässig.

#### **Art. 25 Dorfkernzone 2 (DK 2), Gestaltung**

1 Fassadengestaltung

Aussenmauern sind in der herkömmlichen Art und Weise zu erstellen, in Mauerwerk zu verputzen oder in Holz zu verschalen. Die Stellung und Form der Bauwerke, die Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachunterseiten, Sockelgeschosse, Fenstereinteilung und Fensterläden sowie die Gestaltung der Eingänge mit Anordnung der Ein- und Ausfahrten und der Abstellplätze von besonderer Bedeutung.

Moderner und zeitgenössischer Architektur ist zulässig, sofern die Bauten in dorfkernüblichem Volumen, Körnung und Proportionen sowie Materialien ausgebildet sind.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind 2-flügelig auszugestalten und mit Sprossenteilung zu versehen. Davon ausgenommen sind Kleinfenstern von Nebenräumen. Die Fensterläden sind als Jalousieläden oder als volle Läden auszubilden. Stoffrollläden für Sonnenschutz sind zulässig. Die Haustüren sind in Holz und in der herkömmlichen Art und Weise zu gestalten. Garagentore sind in der Regel mit Holzfüllungen aus breiten Brettern auszugestalten.

Lauben und Balkone dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Die Geländer sind aus senkrechten Brettern oder Staketen aus Holz anzufertigen. Auskragende Balkone und Wintergärten sind nicht gestattet.

## 2 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist entsprechend den dorfkernüblichen Formen, Farben und Materialien auszubilden. Die Hauptfirstrichtung hat in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 45° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind Reduktionen der Dachneigung gestattet. Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult- und Schleppdächer gestattet. Das Dach ist in ortsüblicher Weise allseitig vorspringend auszugestalten. Die Dächer sind mit matten Tonziegeln einzudecken. Bei An- und Kleinbauten sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten sind dem Charakter des Gebäudes anzupassen und in der Regel als Schleppgauben auszubilden. Der Scheitel der Aufbauten muss mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegen. Die Aufbauten dürfen gesamthaft 1/8 der Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind im Farbton des Daches oder der Fassade zu halten.

Zur Belichtung des Dachgeschosses ist pro 10.0 m Firstlänge beidseitig ein Dachflächenfenster von maximal 0.50 m<sup>2</sup> Öffnungsfläche zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kehrfirste sind bei guter Einfügung in das bestehende Ortsbild zulässig.

## 3 Umgebungsgestaltung

Neuanlagen, Stützmauern und dergleichen sind in der herkömmlichen Gestaltung und mit einheimischer Bepflanzung anzulegen, wobei die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss.

## E.2 Wohnzone

### Art. 42

#### *Zweck und Nutzung*

Die Wohnzonen sollen ruhige, gesunde und ästhetisch befriedigende Wohnverhältnisse gewährleisten.

Zugelassen sind Wohnbauten sowie nicht störende Betriebe.

### Art. 43

#### Überbauungsmasse und Empfindlichkeitsstufe

Vollgeschosse	höchstens	1
Gebäudehöhe	maximal	4.50 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
Grosser Grenzabstand	mindestens	8.00 m
Kleiner Grenzabstand	mindestens	4.00 m
Max. Kote OK Dach für Geb. GB 88-92 „Erli-Meierhof“		523.25 m ü.M.
Empfindlichkeitsstufe nach LSV	II	

### Art. 44

#### *Gestaltung*

Die Bauten sind hangparallel anzuordnen und mit symmetrischen Satteldächern mit Neigung von 25° - 40° alter Teilung zu versehen, deren Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verläuft. Bei An- und Nebenbauten sind auch Pult- und Flachdächer gestattet.

Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.0 m über oder unter das gewachsene Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen. Stützmauern oder Hangsicherungen in Elementbauweise dürfen nur da erstellt werden, wo keine andere Möglichkeit besteht.

Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss können pro 10.0 m Firstlänge pro Hauptdachseite maximal je zwei Dachflächenfenster mit einer gesamthaft für beide Dachseiten geltenden Öffnungsfläche von total 2 m<sup>2</sup> eingebaut werden, wobei die zulässige Öffnungsfläche eines Dachfensters die Grösse von 1.0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kehrfirste, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen, sind zulässig.

## E.3 Gewerbe

### Art. 45

#### *Zweck und Nutzung*

Die Gewerbezone dient der Erweiterung bestehender und der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, sofern deren Betrieb keine unzumutbaren Einwirkungen auf die

## **Art. 26 Wohnzone 1 (W1)**

1.. Gestattet sind Wohnbauten, nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen, einzelne Läden sowie öffentliche Bauten, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

2 Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den folgenden

Massvorschriften:

Vollgeschosse	höchstens	1
Fassadenhöhe	maximal	4.50 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
Grosser Grenzabstand	mindestens	8.00 m
Kleiner Grenzabstand	mindestens	4.00 m
Max. Kote OK Dach für Geb. GB 88-92 „Erli-Meierhof“		523.25 m ü.M.
Empfindlichkeitsstufe nach LSV	II	

4 Mit Quartierplänen sind in Abweichung zur Regelbauweise folgende Überbauungsmasse zulässig:

Grosser und kleiner Grenzabstand	mindestens	4.00 m
Zulässige Kniestockhöhe für Dachgeschoss max.		1.20 m
Der Gebäudeabstand kann bei einwandfreier Wohnhygiene und Brandschutzvoraussetzungen in besonderen Fällen unterschritten werden.		

### 3 Gestaltung

Die Bauten sind parallel zum Hang mit Hauptfassade und Firstrichtung anzuordnen und mit Satteldächern mit einer Neigung von 25° - 40° alter Teilung zu versehen. Bei An- und Kleinbauten sind auch Pult- und Flachdächer gestattet. Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss kann pro 4.0 m Firstlänge pro Hauptdachseite maximal ein Dachflächenfenster mit einer Glas- / Lichtfläche von maximal 0.75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Kehrfirste, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen, sind zulässig.

umliegenden Wohngebiete verursacht.

Wohnungen dürfen nur für das betriebsnotwendige, an den Standort des Unternehmens gebundene Personal eingerichtet werden. Sie haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

#### Art. 46

#### Überbauungsmasse und Empfindlichkeitsstufe

Vollgeschosse	höchstens	2
Gebäudehöhe	maximal	10.00 m
Gebäuelänge	maximal	50.00 m
Grenzabstand innerhalb Gewerbezone	mindestens	5.00 m
Grenzabstand gegenüber anderen Zonen	mindestens	6.00 m
Empfindlichkeitsstufe nach LSV		III

Wohngebäude dürfen zweigeschossig erstellt werden. Der Gemeinderat kann dreigeschossige Bauten bewilligen, wenn wenigstens ein Vollgeschoss gewerblich genutzt wird.

#### Art. 47

##### Gestaltung

Kubaturen, Fassaden und Dächer sind baulich und farblich dem Dorfbild anzupassen. Pult- und Flachdächer sind nur für Nebenbauten und technisch bedingte Aufbauten gestattet. Wenigstens 1/10 der Grundstücksfläche ist als Grüngebiet auszuscheiden und zu unterhalten.

#### E.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### Art. 48

##### Zweck und Nutzung

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen enthält jene Areale, die bereits entsprechend genutzt sind oder für öffentliche Zwecke freigehalten werden sollen. Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

##### Empfindlichkeitsstufe

Empfindlichkeitsstufe nach LSV II

#### E.8 Freihaltezone

#### Art. 59

##### Zweck

Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- und Landschaftsbilder oder der Erhaltung von Grün- und Freiflächen.

*Hinweis: Entfällt bei einer Umzonung der best. Gewerbezone in DK II*

#### **Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)**

- 1 Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 9).
- 2 Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände. Der Grenzabstand muss in jedem Fall 5.0 m betragen. Innerhalb der Zone sind diese Abstände und die Gesamthöhe nach den öffentlichen Bedürfnissen festzulegen, wobei die Interessen der Nachbarn in den angrenzenden Zonen gebührend zu beachten sind.
- 3 Bei Bepflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden.
- 4 Empfindlichkeitsstufe nach LSV II

#### **Art. 28 Grünzonen (Gr)**

- 1 Die Grünzonen bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- und Landschaftsbilder oder der Erhaltung von Grün- und Freiflächen und dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.
- 2 Die für Bewirtschaftung der Grünzone notwendigen Bauten & Anlagen sind zulässig.

#### **Art. 29 Strassenzone (Str.)**

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie dienen der Erschliessung des Siedlungsgebiets.

## E.5 Landwirtschaftszone

Art. 50

### *Zweck*

Die Landwirtschaftszone ist der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung vorbehalten.

Art. 51

### *Bauliche Nutzung*

Zulässig sind nur Bauten und Anlagen für die bodenabhängige landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG.

Art. 52

### *Gestaltung*

Bauten haben sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern und die Umgebung ist gut mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 53

### *Empfindlichkeitsstufe*

Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

## E.17 Rebgebiet

Art. 80

### *Zweck*

Das Rebgebiet ist als Teil der Landwirtschaftszone vorrangig für die rebbauliche Nutzung bestimmt. Die Rebgebiete unterliegen den Bestimmungen des Rebbaugesetzes mit Vollzugsverordnung, der Rebhüttenverordnung sowie den Statuten der Rebbaugenossenschaft. Die Abgrenzung richtet sich nach dem eidg. Rebbaukataster; die im Zonenplan eingetragenen Grenzen sind rechtsverbindlich.

Art. 81

### *Grundstücke ohne Rebbestockung*

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

Art. 82

### *Abstandsvorschriften*

Gegenüber dem Rebgebiet ist bei der Errichtung von Bauten mindestens 15.0 m und beim Pflanzen von Bäumen mindestens 7.50 m Abstand einzuhalten. Massgebend sind zudem die Statuten der Rebbaugenossenschaft, Grundbucheinträge und die Vorschriften von Art. 28 der Flurordnung der Gemeinde Buchberg.

## **3. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes**

### **Art. 30 Allgemeine Landwirtschaftszone (LW)**

1 Zweck und Nutzung der Landwirtschaftszone richten sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG).

2 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

3 Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

### **Art. 31 Rebbauzone (R)**

1 Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone.

2 Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau.

3 Empfindlichkeitsstufe nach LSV III

## E.6 Baulandreserven

Art. 54

### *Zweck*

Die Baulandreservezone ist für die spätere Einzonung bei ausgewiesenem Bedarf an Bauland bestimmt.

Art. 55

### *Nutzung*

Die Baulandreservezone kann landwirtschaftlich genutzt werden. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist untersagt.

## E.10 Materialabbauzone

Art. 65

### *Zweck*

In der Materialabbauzone erfolgt der wirtschaftliche Abbau von Rohstoffen bei gleichzeitiger Minimierung der störenden Auswirkungen. Nach erfolgtem Materialabbau ist diese Zone durch Auffüllung und Urbanisierung wieder in den ursprünglichen oder landwirtschaftlich besser nutzbaren Zustand zu versetzen.

Art. 66

### *Empfindlichkeitsstufe*

Empfindlichkeitsstufe nach LSV IV

## E.19 Verkehrsflächen

Art. 84

### *Geltungsbereich*

Die Verkehrsflächen dienen den Fussgängern und dem rollenden und ruhenden Strassenverkehr. Verkehrsnotwendige Bauten und Anlagen sind gestattet.

## E.7 Naturschutzzone ausserhalb des Waldes

Art. 56

### *Zweck*

Die Naturschutzzone bedeckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt. Die Nutzung als Erholungsraum und als Wasserfassungsgebiet ist nur soweit gestattet, als dies mit den Schutzbestimmungen gemäss Inventar vereinbar ist.

Art. 57

### *Eingriffe*

Bauten und Anlagen sind untersagt. Massnahmen, die den Zustand der Naturschutzzone verändern, sind bewilligungspflichtig.

*Hinweis: Entfällt bei einer Umzonung der best. Baulandreservezone in LW*

## **Art. 32 Materialabbau- und Deponiezone (MA/D)**

- 1 Die Materialabbau- und Deponiezone dient dem Abbau von Ton, Mergel und Kies sowie der Errichtung und dem Betrieb einer Inertstoffdeponie.
- 2 Für den Materialabbau, die Auffüllung und die Rekultivierung sind die Unterlagen der Bau- oder Errichtungsbewilligung und der Betriebsbewilligung verbindlich. Es sind nur jene Bauten und Anlage zulässig, die direkt für die Gewinnung und Aufbereitung erforderlich sind oder in enger Verbindung dazu stehen. Sie sind nach beendetem Abbau und Auffüllung zu entfernen.
- 3 Nach Abschluss der Rekultivierung ist die Materialabbau- und Deponiezone wieder der Wald- resp. Landwirtschaftszone zuzuführen.

## **Art. 33 Strassenareal (StrA)**

- 1 Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten.
- 2 Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

## **Art. 34 Naturschutzzone kommunal (Nk) / Übergeordnet (Nü)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung, Wiederherstellung und Vernetzung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.
- 2 Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind verboten, soweit sie nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.
- 3 Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt.

## Art. 58

*Naturschutzinventar*

Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck ausgerichtete Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege werden entsprechend den Vorschriften des Natur- und Heimatschutzgesetzes geregelt.

## E. 17 Wald

### Art. 83

*Definition, Rechtslage*

Der Wald untersteht der eidg. Und Kann. Forstgesetzgebung. Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Die definitive Festlegung als Wald erfolgt erst zu gegebenem Zeitpunkt durch die zuständigen Organe des Forstdienstes. Für Bauten und Anlagen gilt die Verordnung über die Errichtung von Bauten und Anlagen.

### **Art. 35 Gewässer (GEW)**

Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Bestimmungen.

### **Art. 36 Wald (W)**

- 1 Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.
- 2 Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. In Bereichen wo die Bauzone an Wald grenzt, sind die Waldgrenzen mit Waldfeststellungsverfahren festgelegt worden (statische Waldgrenzen). Massgebend sind die Waldfeststellungspläne.

## E. 16 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

### Art. 79

#### *Objektbeschreibung*

Die Stromlandschaft des Hochrheins ist eine Landschaft von hohem Wert. Sie soll daher ungeschmälert erhalten werden. Eingriffe in diese naturnahe Kulturlandschaft sind besonders sorgfältig zu überprüfen.

## E. 12 Landschaftsschutzzone

### Art. 70

#### *Zweck*

Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart. Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt.

### Art. 71

#### *Bauliche Nutzung*

Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche für die Bewirtschaftung des Gebietes unentbehrlich sind und deren Erstellung ausserhalb der Landschaftsschutzzone unzumutbar ist. Tierzucht- und Mastbetriebe, Baumschulen sowie Intensivkulturen in Treibhäusern oder ähnlich in Erscheinung tretende Anlagen sind nicht gestattet. Zulässige Bauten haben sich besonders gut ins Landschaftsbild einzufügen. Der Standort ist im Einvernehmen mit dem Gemeinderat festzulegen. Die Umgebung ist gut mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### Art. 72

#### *Landwirtschaftliche Bewirtschaftung*

Die Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird durch die Zonenvorschrift nicht berührt. In der Landschaftsschutzzone dürfen insbesondere Bachläufe nicht eingedeckt werden, Ufergehölze, Lebhecken und Feldgehölze nicht zerstört (gerodet oder sonstwie beseitigt), Böschungen nicht ausplaniert, Waldlichtungen und Uferpartien nicht aufgeforstet oder sonstwie verbuscht werden. Lebhecken und Gehölze können periodisch und in Etappen zurückgeschnitten werden. Aufforstungen sind bewilligungspflichtig.

### Art. 73

#### *Naturschutz-Inventar*

Weitergehende Bestimmungen über Natur- und Landschaftsschutzobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, etc. werden entsprechend den Vorschriften der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geregelt.

## 4. Überlagernde Zonen

### **Art. 37 BLN-Gebiet (BLN)**

1 Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Inventar des Bundes.

2 Die Stromlandschaft des Hochrheins ist ungeschmälert zu erhalten. Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren.

### **Art. 38 Landschaftsschutzzone (LS)**

1 Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung dieser Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet.

2 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 Überlagerung nicht widersprechen.

3 Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Wiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

### **Art. 39 Freihaltezone (FR)**

1 Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- und Landschaftsbilder oder der Erhaltung von Grün- und Freiflächen.

2 Die Freihaltezone kann landwirtschaftlich genutzt werden. Die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

### **Art. 40 Überlagernde Naturschutzzone kommunal (Unk) / Übergeordnet (Unü)**

Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfäche (Pufferzone). Sie dient dem Erhalt, der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

2 Die jeweiligen Schutz- und Pflegemassnahmen sind im Naturschutzinventar gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) enthalten.

3 Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzziele nicht widerspricht.

4 Bei der überlagernden Naturschutzzone im Wald sind die Anliegen des Naturschutzes bei der Waldplanung angemessen zu berücksichtigen.

## E.8 Freihaltezone

Art. 59

### *Zweck*

Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung von Arealen zum Schutz erhaltenswerter Orts- und Landschaftsbilder oder der Erhaltung von Grün- und Freiflächen.

Art. 60

### *Nutzung*

Die Freihaltezone kann landwirtschaftlich genutzt werden.

Art. 61

### *Eingriffe*

Die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

## E. 11 Naturschutzzone im Wald

Art. 67

### *Zweck*

Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgewiesenen Gebietes mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Die Nutzung ist nur soweit gestattet, als dies mit den Schutzbestimmungen gemäss Inventar vereinbar ist.

Art. 68

### *Rechtslage*

Als Wald untersteht diese Zone der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung.

Art. 69

### *Naturschutzinventar*

Die auf den spezifischen Schutzzweck ausgerichteten Bestimmungen werden entsprechend den Vorschriften des Natur- und Heimatschutzgesetzes geregelt.

## E.14 Archäologische Schutzzone

Art. 75

### *Zweck*

Die archäologische Schutzzone bezweckt, erkannte Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

Art. 76

### *Bewilligungspflicht*

Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Erdbewegungen jeder Art sind bewilligungspflichtig. Sie sind dem kantonalen Amt für Vorgeschichte frühzeitig anzumelden.

## Art. 41 Ortsbildschutzzone (OS)

1 Die Dorfkernzone 1 gilt als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG). Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Vorgärten, hinter liegenden Gärten sowie Vorplätze und Strassenräume.

2 Neu-, Umbauten, Renovationen, Ersatz von Fenstern und Fassadenrestaurierungen sowie Anlagen und Terrainveränderungen haben sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und sind bewilligungspflichtig. Die Baukörper sind durch ihre Stellung und das Ausmass, die Fassaden und Dächer nach der Gestaltung und Farbgebung in die bestehende Baustruktur einzupassen.

3 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der Denkmalpflege des Kantons Schaffhausen ein.

## Art. 42 Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 NHG

1 Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Gebäude mit der Einstufung „sehr wertvoll“ (Kantonale Bedeutung) und der Einstufung „wertvoll“ (Kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan gekennzeichnet und in der Inventarliste im Anhang zur Bauordnung festgehalten.

2 Für Baudenkmäler gelten folgende Bestimmungen:  
Gebäude mit der Einstufung „sehr wertvoll“ und „wertvoll“ dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauprimitive Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten. Sie sind in der Ausgestaltung von Fassaden und Dach sowie den ortstypischen Materialien, Proportionen und Gebäudevolumen zu erhalten.

3 Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig, sofern die schutzwürdige Substanz tangiert wird.

4 Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein.

5 Änderungen des Inventars der schutzwürdigen Bauten bedürfen der Genehmigung des Gemeinde- und Regierungsrates.

## Art. 43 Archäologische Schutzzone (AS)

1 Die Bezeichnung archäologischer 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).

## Art. 77

### Meldepflicht

In allen übrigen, nicht besonders bezeichneten Gebieten sind archäologische Funde unverzüglich dem kant. Amt für Vorgeschichte zu melden. Die Bauarbeiten sind bis zur Abklärung durch die zuständigen Instanzen einzustellen.

## Art. 44 Quartierplanpflicht (Qu)

1 In Gebieten mit Quartierplanpflicht ist vor Baubeginn ein Quartierplan zu erstellen, welcher vom Gemeinderat zu beschliessen ist. Die Genehmigung erfolgt durch das Baudepartement.

2 Eine Überbauung mit Abweichungen zur Regelbauweise hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen, welche mit dem Quartierplan nachzuweisen sind:

- Die Bauten sind rücksichtvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen. Eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität der Bauten und Freiflächen muss erreicht werden.
- Die einzelnen Gebäude haben in der DK 2 ein Minimalvolumen von 1'500.00 m<sup>3</sup> aufzuweisen. Als Ergänzung sind Kleinbauten zulässig.
- Die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätze, Grünanlagen, Gemeinschaftsanlagen.
- Die Zufahrt und Parkierung hat in Gemeinschaftsanlagen zu erfolgen.

## Art. 45 Naturgefahrenzone G1 – G4 (NGZ)

1 Die Naturgefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

2 Die Naturgefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) 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 sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen.

3 Die Naturgefahrenzone blau (mittlere Gefährdung G2) bezeichnet die 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 der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst, eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuch einzureichen.

Ausserhalb der Bauzone gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

4 Die Naturgefahrenzone gelb G 3 und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

5 Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 48 f.).

## E. 13 Quell- und Grundwasserschutzzone

Art. 74

### *Grundsatz*

Diese Zone dient dem Schutz der Quell- und Grundwasserfassungen. Sie untersteht den Vorschriften des eidg. Gewässerschutzgesetzes und der Schutzonenreglemente der Gemeinden Buchberg und Rüdlingen.

## E. 15 Aussichtspunkte

Art. 78

### *Grundsatz*

Die festgelegten Aussichtspunkte müssen öffentlich zugänglich und die freie Aussicht muss gewährleistet sein, soweit dies mit verhältnismässigen Mitteln möglich ist. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Regelungen.

## **5. Linienbezogene Festlegungen**

### **Art. 46 Gewässerabstand**

1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Jegliche Bewirtschaftung oder Veränderung ist bewilligungspflichtig. Es gelten die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung.

### **Art. 47 Baulinien**

Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Baulinienplänen nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung.

Sofern wichtige Gründe geltend gemacht werden, können Grundeigentümer beim Gemeinderat die Aufstellung oder Änderung eines Baulinienplanes beantragen.

## **6. Orientierungsinhalte**

### **Art. 48 Quell- und Grundwasserschutzzone (GWS)**

1 Die Grundwasserschutzzone dient dem Schutz der bestehenden und geplanten Quell- und Grundwasserfassungen. Sie untersteht den Vorschriften des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes und der Schutzonenreglemente mit Plänen (Grundwasserschutzzonen S1-S3) der Gemeinde Buchberg und Rüdlingen. (siehe Schutzonenreglement mit dazugehörigen Plänen)

### **Art. 49 Aussichtspunkte**

1 Die festgelegten Aussichtspunkte müssen öffentlich zugänglich und die freie Aussicht muss gewährleistet sein, soweit dies mit verhältnismässigen Mitteln möglich ist. Der Gemeinderat trifft die notwendigen Regelungen.

### **Art. 50 Hecken und Feldgehölze**

1 Ausserhalb der Bauzone bestehende Hochstamm-Obstbäume, Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu fördern.

2 Hecken und Feldgehölze können – soweit sie nicht als Wald gelten – periodisch massvoll und in Etappen zurückgeschnitten werden.

(siehe dazu Naturschutzinventar mit dazugehörigen Plänen)

#### Art. 94

##### *Übergangsbestimmungen*

Diese Bauordnung ist auf alle im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens noch nicht erledigten Baugesuche anwendbar.

#### Art. 95

##### *Inkrafttreten*

Diese Bauordnung tritt nach ihrer Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### **Art. 51 Vollzug**

Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

### **Art. 52 Sanktionen**

Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung und der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 85 ff.) bestraft.

### **Art. 53 Übergangsbestimmung**

Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei In-Kraft-Treten dieser Bauordnung noch nicht rechtskräftig entschieden hat.

### **Art. 54 In-Kraft-Treten**

1 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch das zuständige Gemeindeorgan mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom ..., werden aufgehoben.

## **Anhang**

- 1. Begriffe und Messweisen**
- 2. Baudenkmäler von Kantonalen und Kommunalen Bedeutung**

Gemeinde Buchberg

Inventar der Baudenkmäler gemäss Art. 6 und 8 NHG

Von Kantonalen und Kommunalen Bedeutung

Adresse / Strasse	Nr.	VS-Nr.	GB-Nr.	Funktion	Bemerkung	Bedeutung
Bodenweg	2	55	25	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Bodenweg	bei 2	bei 55	31	Brunnen	Baugruppe	Kommunal
Dorfstrasse	3	3	228	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Pfarrschür	Kommunal
Dorfstrasse	19	4	1014	Wohnhaus		Kommunal
Dorfstrasse	2/4	1	212	Pfarrhaus		Kantonal
Dorfstrasse	2/4	2	210	Kirche	Gemeindegebiet Rüslingen	Kantonal
Dorfstrasse	27	108	1008	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	42	98	186	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	47/49	11	75	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	51	23/24	62	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	52	85	181	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	54/56	84/125	180/934	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	57	25	61	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	bei 57	bei 25	31	Brunnen	Baugruppe	Kommunal
Dorfstrasse	58	83	179	Bauernhaus / Speicher		Kommunal
Dorfstrasse	62	82	178	Gemeindehaus	ehemals Schulhaus	Kommunal
Dorfstrasse	66	70	166	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Wohnhaus zur Felsenburg	Kantonal
Dorfstrasse	bei 66	69	167	Waschhaus / Speicher	bei Felsenburg	Kantonal
Dorfstrasse	72	68	14	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	75	34	49	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	76/78	66/67	13/15	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	bei 78	bei 66	31	Brunnen	Baugruppe	Kommunal
Dorfstrasse	86	57	29	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Dat. 1593/94	Kantonal
Dorfstrasse	bei 86	58A	28	Speicher		Kommunal
Dorfstrasse	83	301	797	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauernhaus Gupfen	Kantonal
Dorfstrasse	87	39	44	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauernhaus Gupfen	Kantonal
Dorfstrasse	89	40	43	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauernhaus Gupfen	Kantonal
Hügelstrasse	6	38	45	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	Baugr. Reihenaubauernhaus Gupfen	Kantonal
Gupfengasse	1	41	41	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstr./Gupfengasse	bei 1	41A	1005	Stallscheune		Kommunal
Gupfenweg	1	43	39	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Gupfenweg	3	44	40	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Hurbigstrasse			80	Wasserreservoir	Technikgeb. Wasserversorgung	Kommunal
Winkelweg	7	72	165	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Winkelweg	10	75	164	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	94	54	24	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Dorfstrasse	103	51/51A	686	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	mit Bienenhaus	Kommunal
Dorfstr./ Gässliweg	80/4	62/63	16/17	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	1	86	184	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	6	97	157	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	20	93	565	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Erlistrasse	28	114	122	Wohnhaus		Kommunal
Gässliweg	6/8	61/71	18/932	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal
Murkathof	1	104/104A	487	Wohnhaus / Ökonomiegebäude	Oberer Murkathof	Kommunal
Rheinufer nördlich von Punkt 344			518	Pumpstation		Kommunal
Weihergasse	2	10	77	Bauernhaus (Vielzweckhaus)		Kommunal

Stand 26.11.2015

Stand: 25. Juli 2017