

Gemeinde Löhningen

Bau- und Nutzungsordnung

08. Dezember 2003

Bau- und Nutzungsordnung Löhningen
08.12.03

Schlagwortregister	BO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
A abbruch.....	30	54	
Abstände			
- Grenzabstand	8		
- Gebäudeabstand	10		
- Abstandsvorschriften, weitere.....		30-33	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14	36	
Allgemeine Bauvorschriften		35ff	
Altrechtliche Bauten		48-50	
An- und Nebenbauten	9		
Anforderungen an Bauten und Anlagen		39	19-20
Anpassungen und Überprüfung (Zonenplan)		11	
Antennen (Parabolspiegel)			
- Allgemein	36	54	
- In Dorfkernzone	18		
Archäologische Fundstellen.....	29		
Archäologische Schutzzone.....	29		
Auflagen, Bedingungen und Gebühren		71	
Auskunft		61	
Ausnahmebewilligungen		57,71	
Aussichtspunkte.....	A2		
Aussteckung	36	59	
Autoabstellplätze.....	14	36	
B aubewilligung.....		71	
Baugesuch		58	
Bauprofile -> Aussteckung.....	36	59	
Bauen für Behinderte und Gebrechliche.....		38	
Baukontrollen	36		
Baulanderschliessung.....		27-29	4ff
Baulandreservezone	31		
Baulinienplan		12-16	
Baumbestand -> Hochstamm – Obstgärten	5,28		
Baumgruppen, Hecken und Einzelbäume	A2		
Bauten			
- Vorbauten	8		
- An- und Nebenbauten.....	9		
- Unterirdische Bauten	8		
- Tiefbauten	8		
Baureife.....		27-29	
Bauvorschriften, Allgemeine		35ff	
Bauvorschriften der einzelnen Zonen	17ff		
Bauzonen.....	4		
Bedingungen und Auflagen, Gebühren		71	
Behörde, zuständige		56-58, 71	
Beitragspflicht		76ff	
Berufsorganisationen und Fachstellen, Normen.....	2	7	
Bewilligungspflicht.....	36	54	

Schlagwortregister	BO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
D ächer, Dachformen und Dachaufbauten			
- allgemein	6		
- in Dorfkernzone	18		
Denkmalpflege	30		
Deponiezone	33		
Dorfkernzone			
- Nutzungen	17		
- Ortsbild	18,30		
- Baumasse	19		
E nergiesparmassnahmen/-haushalt			
Empfindlichkeitsstufe	7		42
Einfügung und Gestaltung		35	
Einrichtungen, technische	36		
Einwendungen		62-64	
Einzelbäume, Hecken und Baumgruppen	A2		
Ensembleschutz	30		
Erdsonden	8		
Erschliessung		27-29	4ff
Erschliessungsplan, privater		29	18
F achstellen und Berufsorganisationen, Normen			
Firsthöhe	11		2
Flugfeldzone	34		7
Freihaltezone	32		
Fundstellen, archäologische	29		
G artengestaltung			
Gebäudeabstand	10		5
Gebäudehöhe: Definition	11		
- spezifische Werte bei den Baumassen			
Gebäudelänge -> bei den zonenspezifischen Baumassen			
Gebühren (Baubewilligung)	36	75	
Geländeveränderungen	36	54	
Geltungsbereich		6	
Gesamtüberbauung	12		
Gesamtwirkung	5		
Geschossausbau im Dach	6		
Gestaltung und Einfügung	6,18a	35	
Gesundheit, Schutz der		39	19-20
Gewässer und ihre Ufer		30	
Gewerbezone	22-23		
Grenzabstände	8		
Grenzbau	10		
Grundwasserschutzareale	A2		
Grundwasserschutzzone	A2		
Gutachten (Lärmschutz)	7		

Schlagwortregister	BO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
H ecken, Einzelbäume und Baumgruppen	A2		
Hinweise und Informationen	A2		
Hochstamm-Obstgärten	5,25		
I nformationen und Hinweise	A2		
Inkrafttreten	39		
Isolation, Schallschutz und Energieverbrauch		42	19,20
K inderfreundliche Gestaltung / Kinderspielplätze	13		
Konstruktion und Unterhalt		39	
Kontrollen	36		
L ärmschutz	7		
Lagerplätze	16	54	
Landschaftsschutzzone	28		
Landwirtschaftszone	25		
M ehrlängenzuschlag	8		
N aturobjekte	A2		
Naturschutzüberlagerung	A2		
Naturschutzzone	27		
Neben- und Anbauten	8,9		
Normen von Berufsorganisationen und Fachstellen	2	7	
Nutzungen -> bei den Zonenvorschriften			
O berflächenwasser	15		
Ortsbild, Schutz des	5-6,18,30	35	
P arkplätze	14	36	
Parabolspiegel -> Antennen			
Planungsinstrumente		6	
Planungswerte -> Lärmschutz	7		
Profile	36	59	
Private Erschliessung			18
Q uartierplan			
- Allgemeines	10,12,21	17-18	
R ebbauzone	26		21
Rechtsquellen	1		
Reklameanlagen		54	
S chutz der Gesundheit		39	19-20
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	5-6,18,30	35	
Sonnenkollektoren	36		

Bau- und Nutzungsordnung Löhningen
08.12.03

Schlagwortregister	BO (Art.)	BauG (Art.)	BauV (§§)
T echnische Einrichtungen	36		
Terrainveränderungen -> Geländeänderungen.....	36	54	
Terrassenhäuser.....	11		
Tiefbauten.....	8		
Ü berprüfung und Anpassung (Zonenplan)		11	
Ufer von Gewässern		30	
Umgebungsgestaltung.....		59	
Unterhalt und Konstruktion	16	39	
Unterirdische Bauten	8		
V erdichtete Bauweise -> bei den zonenspezifischen Baumassen			
Verkehrsflächen.....	35		
Vorbauten	8		
Vorentscheid.....		68	
Vorschriften und Pläne (der Gemeinde).....		6ff	
W aldareal	A2		
Weitere Zonen und Gebiete	31-35		
Wohnzonen.....	20ff		
Z onen für öffentliche Bauten und Anlagen	24	9	
Zonenplan.....	3	8ff	
Zuständige Behörden		56-58,65	

Die Gemeinde Löhningen erlässt, gestützt auf Art. 6 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 die nachstehende Bau- und Nutzungsordnung. Sie bezweckt eine naturgerechte, haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens, eine ausgewogene bauliche Entwicklung und eine geordnete Besiedlung, die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine rationelle Erschliessung des Baulandes.

1. EINLEITUNG

Art. 1

Rechtsquellen

¹ Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Löhningen aufgestellten öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.

² Die im Anhang aufgeführten Erläuterungen sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung.

³ Der Erlass von Baulinienplänen und weiteren Planungsinstrumenten der Gemeinde richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.

Art. 2

Normen von
Berufs-
organisationen

¹ Technische Normen und Richtlinien, insbesondere diejenigen der SUVA, SIA, VSS und VSA können vom Gemeinderat in Ergänzung dieser Bau- und Nutzungsordnung oder bei Erteilung einer Baubewilligung als ganz oder teilweise verbindlich erklärt werden.

Art. 3

Zonenplan

¹ Der Zonenplan ist Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Löhningen. Die rechtsverbindlichen Grenzen der einzelnen Zonen und des weiteren Inhaltes sind in den Originalplänen festgehalten. Reproduktionen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

² Änderungen des Zonenplanes werden von der Gemeindeversammlung beschlossen. Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.¹

Art. 4

Zonenordnung

¹ Das Gebiet der Gemeinde Löhningen wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

- Dorfkernzone (DK)
- Wohnzone 1 (W1)
- Wohnzone 2 (W2)
- Gewerbezone (G)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)
- Landwirtschaftszone (LW)

¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2007, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. August 2007.

Überlagernde
Zonen und
Informationen

- Rebbauzone (Rb)
- Naturschutzzone (Ns)
- Gewässer (Gw)
- Landschaftsschutzzone (Ls)
- Archäologische Schutzzone (As)
- Ortsbildpflegezone (Op)
- Baulandreservezone (Br)
- Freihaltezone (Fh)
- Deponiezone (De)
- Flugfeldzone (Flf)
- Verkehrsflächen

siehe
Anhang 2

² Im Sinne von Hinweisen und Informationen für Behörden und Grundeigentümer sind im Zonenplan weitere Eintragungen vorhanden, deren rechtsverbindliche Wirkung der jeweiligen speziellen Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen unterliegt: Waldareal, Naturschutzüberlagerung, Naturobjekte, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen, Aussichtspunkte, Grundwasserschutz zonen, usw. Ihre jeweilige Rechtswirkung ist im Anhang 2 kurz umschrieben.

2. ALLGEMEIN GÜLTIGE BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Verpflichtung

Art. 5

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Gebäudegruppen, Gebäude, Bauteile oder Stätten, Natur- und Kulturdenkmäler sowie den schützenswerten Baumbestand und bedeutsame Lebensräume freilebender Tiere und Pflanzen nach Massgabe des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (NHG) unter Schutz zu stellen.

Gesamtwirkung

² Alle Bauten, Anlagen und Materialien sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Gartengestaltung

³ Die Gartengestaltung hat vorwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Dächer

Art. 6

¹ Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 100% der Fassadenlänge erstellt werden. Oberhalb der maximalen Gebäudehöhe dürfen die Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zusammenhängen und ist deren Gesamtlänge auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt.

Skizze
im Anhang 1

Art. 7

Lärmschutz

¹ Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der Lärmschutzverordnung.

² In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen:

Empfindlichkeitsstufen

- Empfindlichkeitsstufe II in den Zonen W2, W1, Oe
- Empfindlichkeitsstufe III in den Zonen DK, LW, W2, Oe
- Empfindlichkeitsstufe IV in der Zone G.

³ Bei Neu- und Umbauten sowie Renovationen und Nutzungsänderungen, sofern sie baubewilligungspflichtig sind, kann der Gemeinderat auf Kosten des Bauwilligen ein Lärmgutachten verlangen.

2.2 DEFINITIONEN

Art. 8

Grenzabstand

¹ Der nachbarliche Grenzabstand wird zonenweise durch die Bauvorschriften, die Brandschutzvorschriften oder durch die besonderen Vorschriften der Gesamtüberbauung festgelegt. Für die Grenzabstände gegenüber dem öffentlichen Grund gelten ausschliesslich die Vorschriften des Baugesetzes.

Inhalt

² Der Grenzabstand wird bei Hochbauten senkrecht von der Grenze auf die äusserste Mauerflucht gemessen.

Messweise

³ Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt in diesen Fällen auf den übrigen Gebäudeseiten. Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der einen der beiden Längsfassaden anzuordnen. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.

Grosser und Kleiner Grenzabstand

Skizze
im Anhang 1

⁴ Misst eine Gebäudeseite in der Zone W2, W1 und DK mehr als 20.0 m, so ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.0 m zu vergrössern. Unbewohnte An- und Nebenbauten werden nicht angerechnet.

Mehrlängenzuschlag
Skizze
im Anhang 1

⁵ Über die Fassadenflucht vorspringende Vorbauten, wie z.B. Erker, Balkone oder Vortreppen, dürfen nicht mehr als einen Fünftel bzw. Balkone nicht mehr als einen Drittel der Gebäudeseite einnehmen und nur eingeschossig sein.

Vorbauten

Skizze
im Anhang 1

⁶ Für eingeschossige An- und Nebenbauten beträgt der Mindestgrenzabstand 2.5 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderats und des Nachbarn kann dieser Grenzabstand ohne Rücksicht auf den Gebäudeabstand reduziert werden.

An- und Nebenbauten

⁷ Unterirdische Bauten und Tiefbauten dürfen bis 2.5 m an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand 4.0 m. Tiefbauten dürfen weder das gewachsene Terrain noch den Erdboden bis höchstens 0.5 m überragen. Bei Erdsonden beträgt der Grenzabstand 1.0 m. Unterirdische Anlagen und Tiefbauten gemäss Art.32 Abs.4 BauG, wie Kontrollschächte, Sammler, Parkplätze und Vorplätze können bis an die Grenze erstellt werden.

Unterirdische Bauten / Tiefbauten

⁸ Die nachbarlichen Grenzabstände können mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderats und des Nachbarn abgeändert werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten wird. Die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten.

An- und Nebenbauten Art. 9

¹ Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige weder Wohn- noch Gewerbebezwecken dienenden Gebäude oder Gebäudeteile mit max. 3.0 m Gebäudehöhe, höchstens 5.0 m Firsthöhe und einer Grundfläche von max. 50.0 m². Sie dürfen unterkellert werden.

Gebäudeabstand Art. 10

- Messweise ¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den Mauerfluchten zweier Bauten. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.
- Skizze im Anhang 1*
- Geringer Grenzabstand ² Gegenüber Gebäuden, die mit geringerem Grenzabstand vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt worden sind, gilt der Gebäudeabstand als eingehalten, wenn der eigene bauordnungsgemässe Grenzabstand eingehalten ist.
- Skizze im Anhang 1*
- Grenzbau ³ Der Grenzbau ist zugelassen, wenn an eine bestehende Seitenmauer gebaut wird. Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit.
- Im Quartierplan ⁴ Im Quartierplan können die Gebäudeabstände bis auf den Brandschutzabstand reduziert werden, wobei auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade die Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes einzuhalten ist. ²

Gebäudemasse Art. 11

- Gebäudehöhe ¹ Die Gebäudehöhe bemisst sich vom Niveaupunkt (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses) auf gewachsenem Boden bis Oberkante Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut bzw. höchstem Punkt des Flachdaches. Bei ungleicher Höhe der Schnittlinien Fassade -Dachhaut wird die ausgemittelte Gebäudehöhe berechnet. Die Messweise erfolgt bei gestaffelten Bauten (Terrassenhäusern usw.) gemäss Skizze im Anhang 1 zu Art. 11, Beispiel B.
- Skizze im Anhang 1*
- Firsthöhe ² Die Differenz zwischen der maximalen Gebäudehöhe und Firsthöhe darf max. 50 % der Gebäudebreite betragen.

² Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2007, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. August 2007.

2.3 VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 12

Quartierpläne

Bei Quartierplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Es gelten dabei die Vorgaben von Art. 21.³

Art. 13

aufgehoben⁴

Art. 14

Autoabstell-
plätze

¹ Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenutzer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

² Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind für je eine Wohnung zwei Abstellplätze, bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung 1½ Abstellplätze zu erstellen. Die Zufahrt kann nicht als Abstellplatz bezeichnet werden.

³ Bei andern Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Zahl der erforderlichen Plätze nach Massgabe der Verhältnisse in der betreffenden Zone und der Stärke des mit dem einzelnen Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs.

Art. 15

Oberflächen-
wasser

¹ Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, sofern es die örtlichen Verhältnisse erlauben.

Art. 16

Unterhalt

¹ Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Ihre Wirkung auf das Dorfbild soll immer positiv sein.

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

³ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2007, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. August 2007.

⁴ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2007, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. August 2007.

3. ZONENSPEZIFISCHE BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 DORFKERNZONE (DK)

Nutzungen

Art. 17

¹ Die Dorfkernzone umfasst das Zentrum der Gemeinde, in dem Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten zugelassen sind. Dem baulichen Charakter der Dorfkernzone ist besonders gut Rechnung zu tragen.

² Gewerbliche Bauten und Anlagen sind gestattet, wenn sie die bauliche Entwicklung und das Ortsbild nicht ungünstig beeinflussen.

Ortsbildschutz

Art. 18

¹ Das Ortsbild der Dorfkernzone soll erhalten und gefördert werden. Daher besteht die Pflicht, Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und alles vorzunehmen, um eine einwandfreie Wirkung zu erzielen. Dies gilt auch für Balkone, Wintergärten, Stützmauern, Vorgärten, Hofplätze usw.

Grundsätze

² Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegen sprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen. Dabei gelten folgende Grundsätze:

- a) Alle Bauvorhaben haben sich harmonisch in das Gesamtbild des Dorfkernes und in die bestehenden Bau- und Nutzungsverhältnisse einzufügen. Dies gilt insbesondere bezüglich Ausmasse, Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialien und Farbgebung.
- b) Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung ist auf die Nachbarbauten abzustimmen. Für An- und Nebenbauten sind Pultdächer gestattet. Die Dächer sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken.
- c) Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften können Dachgeschosse vollständig ausgebaut werden. Dachaufbauten und dergleichen haben sich in Anzahl, Proportionen, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach, die Dachlandschaft und die darunterliegende Fassade abzustimmen. Glas/Stahlkonstruktionen sind zugelassen. Unüberdeckte Dacheinschnitte sind untersagt.
- d) Im 2. Dachgeschosse dürfen nur Kleingauben verwendet werden. Im 1. Dachgeschoss sind Dachaufbauten gestattet. Alle Dachaufbauten müssen -gemessen vom Scheitel der Dachaufbauten - mindestens 1.0 m unterhalb des Firstes liegen. Kleingauben dürfen eine Frontfläche von max. 1.5 m² aufweisen. Bei Dachflächenfenstern ist im 1. Dachgeschoss eine Fläche von max. 1.0 m² pro Fenster zugelassen; in den weiteren Dachgeschossen sind max. 0.5 m² Glasfläche pro Fenster erlaubt.
- e) Parabolantennen sind in der Dorfkernzone bewilligungspflichtig.

Dächer

Skizze
im Anhang 1

Skizze
im Anhang 1

Art. 19

Baumasse
Einzelbauten

¹ Für Bauten in der Dorfkernzone gelten folgende Bestimmungen:

- | | |
|------------------------------------|--------|
| a) Kleiner Grenzabstand mindestens | 4.0 m |
| b) Grosser Grenzabstand mindestens | 7.0 m |
| c) Gebäudelänge höchstens | 40.0 m |
| d) Gebäudehöhe höchstens | 7.0 m |

² Die Grenzabstände gelten nur bei offener Bauweise. Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn dies für die Erhaltung des Ortsbildes erforderlich ist.

3.2 WOHNZONEN (W2 UND W1)

Art. 20

Nutzungen

¹ Die Wohnzonen W2, und W1 sind für Wohnbauten bestimmt.

² Gewerbliche Bauten können zugelassen werden, wenn durch sie das ruhige Wohnen und die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst werden.

Art. 21

Baumasse

¹ Für Einzelbauten gelten folgende Bestimmungen:

Einzelbauten

	<u>W2</u>	<u>W1</u>
grosser Grenzabstand min.	8.0 m	8.0 m
kleiner Grenzabstand min.	5.0 m	4.0 m
Gebäudelänge höchstens	30.0 m	25.0 m
Gebäudehöhe höchstens	7.0 m	4.5 m

² Im Quartierplan können insgesamt oder in Teilbereichen die Massvorschriften auf die nachstehenden Masse reduziert bzw. erhöht werden: ⁵

	<u>W2</u>	<u>W1</u>
grosser Grenzabstand min.	7.0 m	6.0 m
kleiner Grenzabstand min.	4.0 m	3.5 m
Gebäudelänge höchstens	35.0 m	30.0 m
Gebäudehöhe höchstens	7.0 m	6 m

⁵ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2007, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. August 2007.

3.3 GEWERBEZONE (G)

Nutzungen

Art. 22

¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbebauten bestimmt.

² Wohnbauten sind nur für an den Betrieb gebundenes Personal zugelassen.

Baumasse

Art. 23

Einzelbauten

¹ Für Gewerbebauten gelten die folgenden Bestimmungen:

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) grosser Grenzabstand min. | 4.0 m |
| b) kleiner Grenzabstand min. | 4.0 m |
| c) Gebäudelänge höchstens | 50.0 m |
| d) Firsthöhe höchstens | 12.0 m |
| e) Grenzabstand gegen Wohnzonen: ⁶ | |
| wenn Bauhöhe: | Grenzabstand: |
| ≤ max. Bauhöhe Wohnzone: | kleiner Grenzabstand Wohnzone |
| > max. Bauhöhe Wohnzone: | 8.0 m |

3.5 ZONE ÖFFENTLICHER BAUTEN UND ANLAGEN (Oe)

Oe

Art. 24

Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Rahmen von Art. 9 Baugesetz für öffentlichen Zwecke dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

Bauvorschriften

² Gegenüber privaten Grundstücken und Gebäuden der angrenzenden Zone gelten für öffentliche Bauten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände. Innerhalb der Zone sind die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

3.6 LANDWIRTSCHAFTSZONEN (LW)

Landwirtschaftszone

Art. 25

Nutzungen

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

Bauvorschriften

² Bauten und Anlagen sind nach Massgabe der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung gestattet. Sie haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Für Wohnbauten gelten sinngemäss die Vorschriften der Wohnzone 2.

⁶ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2007, vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom 7. August 2007.

Art. 26

Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Rebbaubestimmt.

² Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Reblagen beträgt mindestens 15m, für Klein- und Nebenbauten mindestens 10m.

³ Der Bauherr hat die Rebbaugenossenschaft Löhningen vorgängig zu informieren.

3.7 SCHUTZZONEN

Art. 27

Naturschutzzone

¹ Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.

² Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Naturinventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.

Art. 28

**Landschafts-
schutzzone**

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

² Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen, sind untersagt. Es dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen, Bachläufe nicht eingedeckt, Gehölze nicht gerodet, Einzelbäume nicht ohne Ersatz gefällt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden.

³ Bauten und Anlagen, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes unbedingt notwendig sind, sind untersagt.

Art. 29

**Archäologische
Schutzzone**

¹ Die Bezeichnung der Archäologischen Schutzzone bezweckt, diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

² Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig anzumelden.

³ Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968, Art. 8ff..

Art. 30

**Ortsbild-
pflegezone**

¹ Die überlagernde Ortsbildpflegezone bezweckt einen umfassenden Schutz der betreffenden Objekte und deren unmittelbare Umgebung.

² Die Ortsbildpflegezone gilt als Ensemble-Schutzzone im Sinne von Art. 7 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG). Sie setzt sich aus den schutzwürdigen Bau-

ten gem. Art. 30 Abs.3 und 4 BNO sowie der Objektliste im Anhang zusammen.

Bei Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

³ Die wertvollen Bauten sind im Zonenplan gekennzeichnet (Inventar). Änderungen des Inventars bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates sowie der Genehmigung des Regierungsrates.

⁴ Diese Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende/bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.

⁵ Der Ersatz bestehender Bauten darf nur unter weitgehender Einhaltung vorhandener Masse sowie der First- und Traufhöhe erfolgen, sofern die Baukörper den Anforderungen des Ortsbildes entsprechen.

3.8 WEITERE ZONEN UND GEBIETE

Bauland- reservezone

Art. 31

¹ Die Baulandreservezone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.

Freihaltezone

Art. 32

¹ Die Freihaltezone umfasst nicht zu überbauende Flächen. Der Gemeinderat kann auf diesen Flächen Spielplätze und dergleichen bewilligen.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 28 „Landschaftsschutzzone“ sinngemäss.

Deponiezone

Art. 33

¹ Die Deponiezone bezeichnet Gebiete, in denen die Ablagerung von sauberem Aushub- und Gesteinsmaterial zulässig ist.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den ordnungsgemässen Betriebsablauf notwendig sind. Nach Beendigung der Auffüllung sind sie auf Kosten des Grundeigentümers zu entfernen.

³ Die Auffüllung muss im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.

⁴ Nach Beendigung der Nutzung ist die Deponiezone der ursprünglichen Nutzung zurückzuführen. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind diese angepasst an das umliegende Gelände fachgerecht zu rekultivieren.

Flugfeldzone

Art. 34

¹ Die Flugfeldzone dient der Sicherung und dem Betrieb des Flugfeldes Schmerlat Neunkirch-Löhningen, welches anschliessend auf Neunkircher Gemarkung angelegt ist. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb des Flugfeldes unbedingt notwendig sind

² Bei Auflösung des Flugfeldes ist die Flugfeldzone aufzuheben und das betroffene Gebiet der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

Art. 35

Verkehrsflächen

¹ Die Verkehrsflächen sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie die notwendigen Verkehrsbauten bestimmt. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

4. VERSCHIEDENE BESTIMMUNGEN

Art. 36

Baubewilligung

¹ Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz).

² Die Aussteckung richtet sich nach Art. 59 BauG; zusätzlich sind die Firsthöhen und die Höhenlage des Erdgeschosses auszustecken.

Aussteckung
Skizze
im Anhang 1

³ Technische Einrichtungen wie Sonnenkollektoren und ähnliche, nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen, sind bewilligungspflichtig.

Technische
Einrichtungen

⁴ Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von 60 cm sind in allen Zonen, mit Ausnahme der Dorfkernzone, nicht baubewilligungspflichtig. Ihre Platzierung hat sorgfältig zu erfolgen.

Parabolantennen

⁵ Bauliche Veränderungen im Inneren von geschützten Bauten im Sinne von Art.30 sind bewilligungspflichtig.

⁶ Terrainveränderung mit Ausmassen über 1 m Höhe oder 200 m² Fläche oder 100 m³ Menge sind baubewilligungspflichtig. In der Landwirtschaftszone ist auch für Terrainveränderungen mit geringeren Ausmassen die schriftliche Zustimmung des Landwirtschaftsamtes einzuholen.

⁷ Der in der Baubewilligung bezeichneten Person sind rechtzeitig zur Kontrolle anzuzeigen:

Baukontrollen

- a) die Errichtung des Schnurgerüsts,
- b) die Vollendung des Rohbaus,
- c) die Bemusterung von Farbgebung und Materialwahl,
- d) die Erstellung des Kamins,
- e) die Abnahme der Kanalisation und der Wasserleitung und deren Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen vor dem Eindecken,
- f) die Zivilschutzräume,
- g) die Bezugsbereitschaft
- h) die Schlusskontrolle.

⁸ Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben. Die Ansätze werden in der Verordnung über die Verrechnung von Baugebühren festgelegt.

Gebühren

Art. 37

Vollzug

¹ Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.

Art. 38

**Übergangs-
bestimmungen**

¹ 7

² Bis zur Genehmigung des Anhangs „Inventar der schützenswerten Bauten“ mit der zugehörigen Objektliste gelten anstelle von Art.30 Abs. 2 bis 4 BNO die nachstehend aufgeführten Bestimmungen Art. 38 Abs. 3 bis 5 BNO (den Bestimmungen aus Art.21 Abs.1,2 und 6 der Bauordnung vom 13. Dezember 1988 entsprechend).

³ Der Abbruch von Bauten in der Ortsbildpflegezone, die im Sinne der Denkmalpflege für das Ortsbild bedeutend sind, ist nur zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Substanzerhaltung nach Abwägung aller Interessen nicht möglich ist.

⁴ In den Bereichen der Ortsbildpflegezone sind keine freistehenden Neubauten zugelassen. Renovationen, Um- und Anbauten sind möglich. Vor- und Hintergärten müssen in ihrer Ausdehnung und Art erhalten bleiben.

⁵ Bei Baubewilligungen betreffend Bauten in der Ortsbildpflegezone holt der Gemeinderat vor Erteilen einer Baubewilligung die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein.

Art. 39

Inkrafttreten

¹ Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Sie ist in die Sammlung des Gemeinderechts aufzunehmen.

³ Sie ersetzt die Bauordnung vom 13. Dezember 1988.

Löhningen, 08. Dezember 2003

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Fredy Kaufmann

Der Gemeindeschreiber:

Edi Kaufmann

Schaffhausen, 13. April 2004

Im Namen des Regierungsrates:

Der Staatsschreiber:

gez.: Dr. R. Dubach

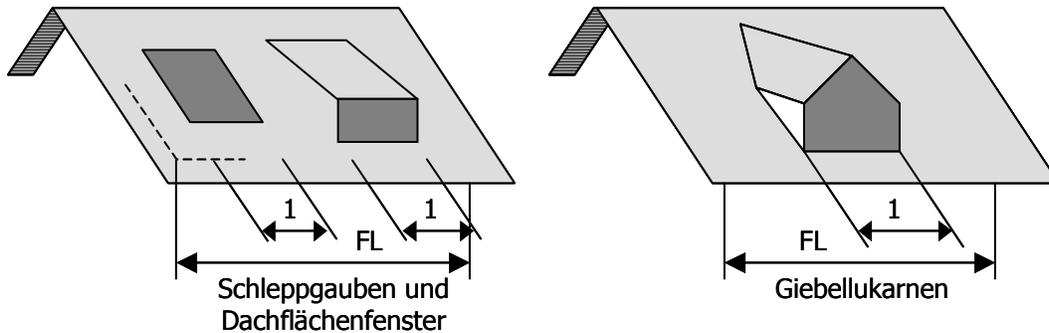
Diverse Änderungen genehmigt am 11. Mai 2007
s. Fussnoten 1 bis 6

⁷ Hinfällig mit Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend neuer Beitrags- und Gebührenverordnung vom 05.12.2005

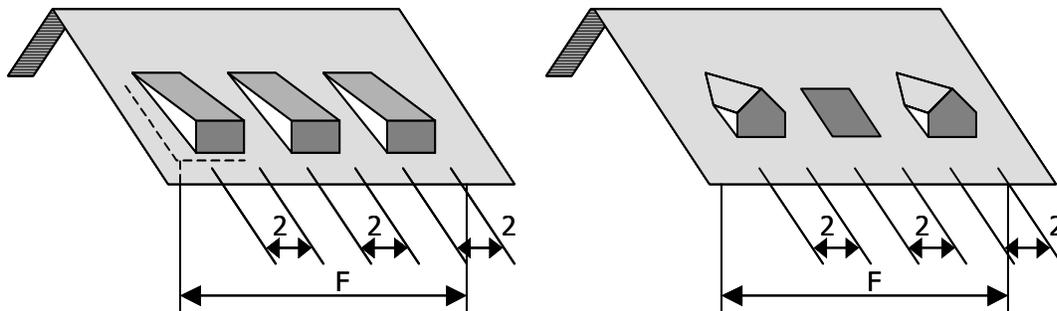
ANHANG 1: SKIZZEN ZU EINZELNEN VORSCHRIFTEN

Art. 6 Dächer oberhalb der maximalen Gebäudehöhe

Beispiel A



Beispiel B



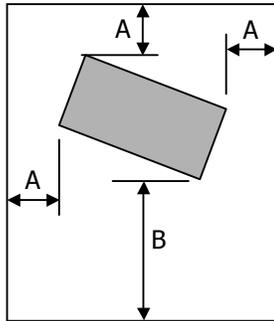
FL = Fassadenlänge

1 = maximale Länge der Dachaufbauten
inkl. Dachflächenfenster = $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge

2 = maximale Länge aller Dachaufbauten
inkl. Dachflächenfenster = $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge

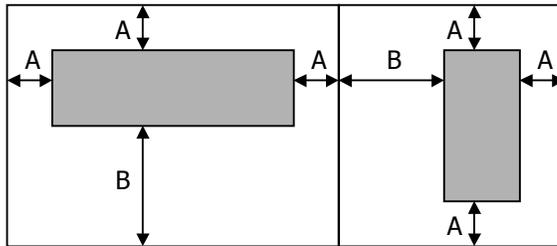
Art. 8 Grenzabstand (grosser und kleiner Grenzabstand)

Beispiel A

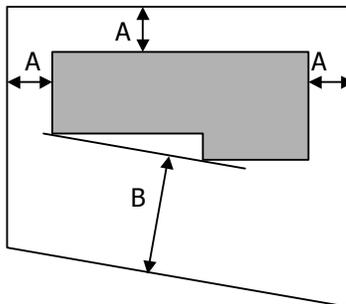


A = kleiner Grenzabstand
B = grosser Grenzabstand

Beispiel B

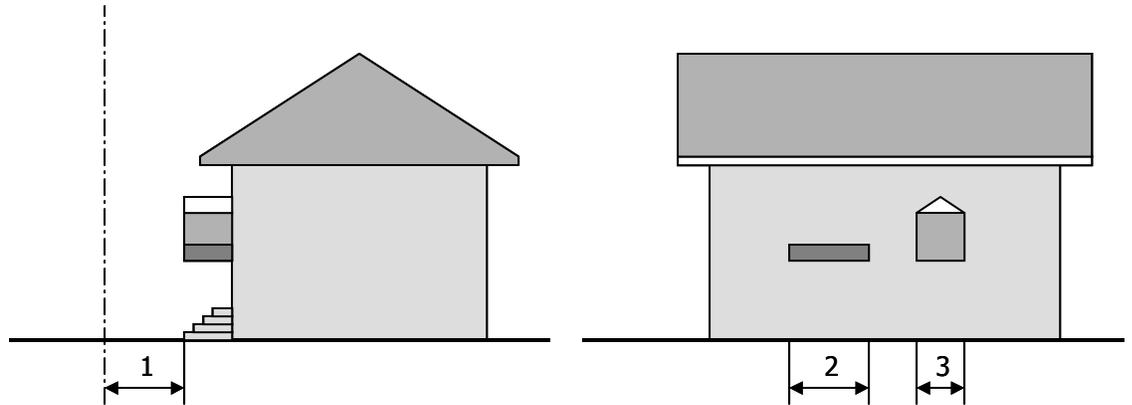


Beispiel C



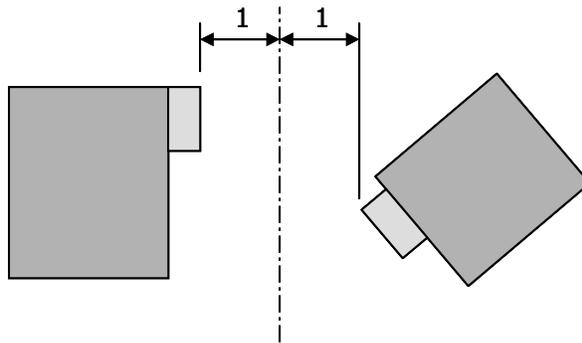
Art. 8 Grenzabstand (Mehrlängenzuschlag)

Beispiel A



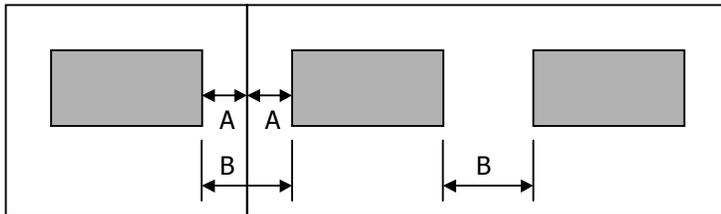
- 1 = mindestens 2.50m
- 2 = maximal 1/3 GL (Balkon)
- 3 = maximal 1/5 GL (Erker)

Beispiel B

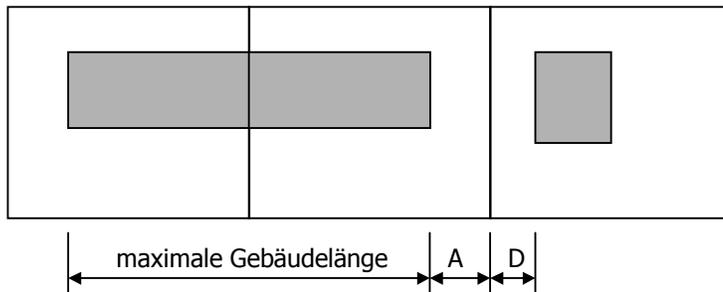


Art. 10 Gebäudeabstand

Abs.1 Messweise, geringer Grenzabstand

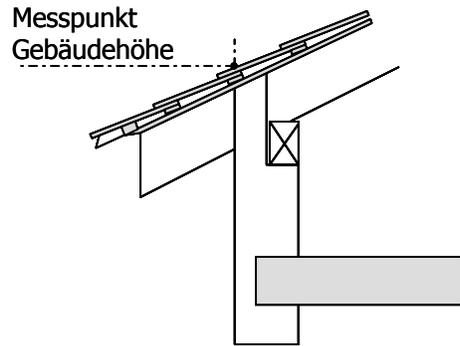
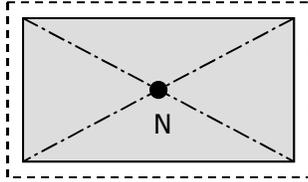


Abs.2 Geringer Grenzabstand



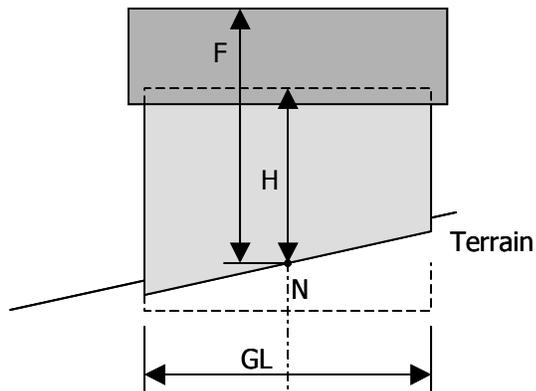
A = Grenzabstand
B = Gebäudeabstand
D = alter Grenzabstand

Art. 11 Gebäudemasse

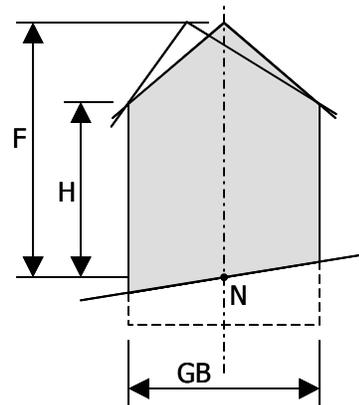


- H = Gebäudehöhe
- F = Firsthöhe
- N = Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf gewachsenem Boden
- GB = Gebäudebreite
- GL = Gebäudelänge

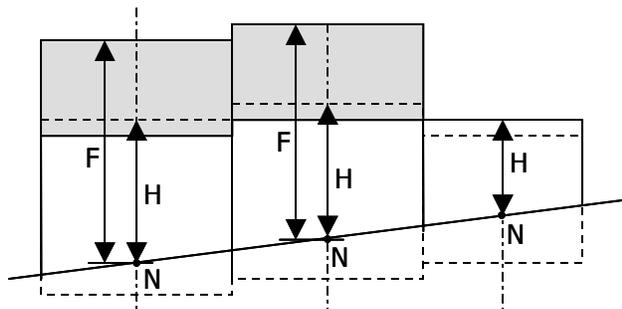
Beispiel A



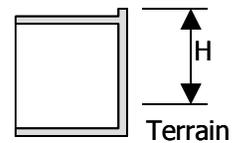
Der Dachfirst muss nicht in der Mitte sein



Beispiel B

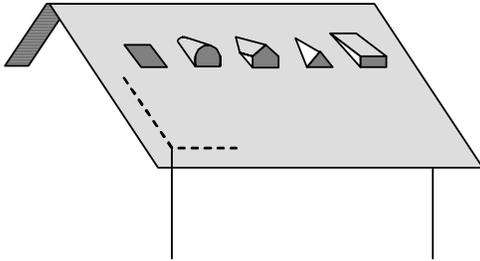


Oberkante Dach

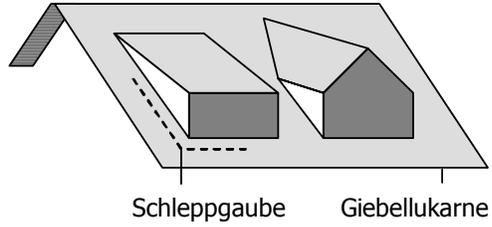


Art. 18 Dorfkernzone (Dach)

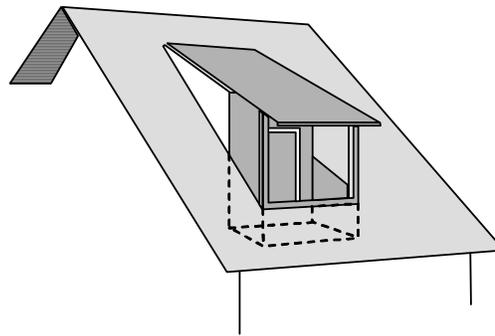
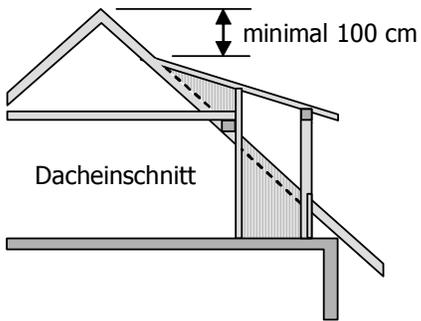
Mögliche Formen für Kleingauben
2. Dachgeschoss



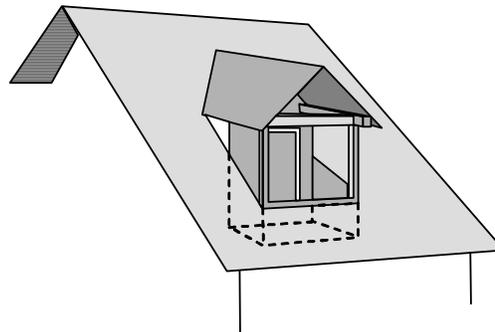
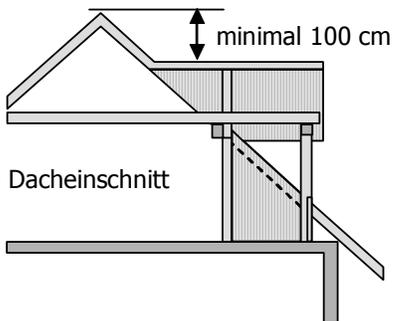
Mögliche Formen für Dachaufbauten
1. Dachgeschoss



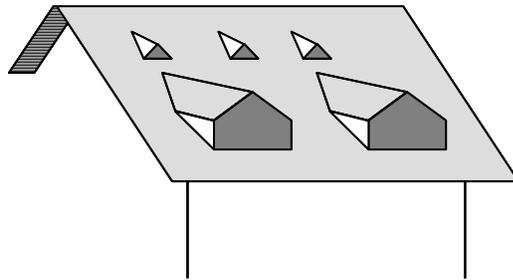
Beispiel A: Dacheinschnitt hinter Schleppgaube



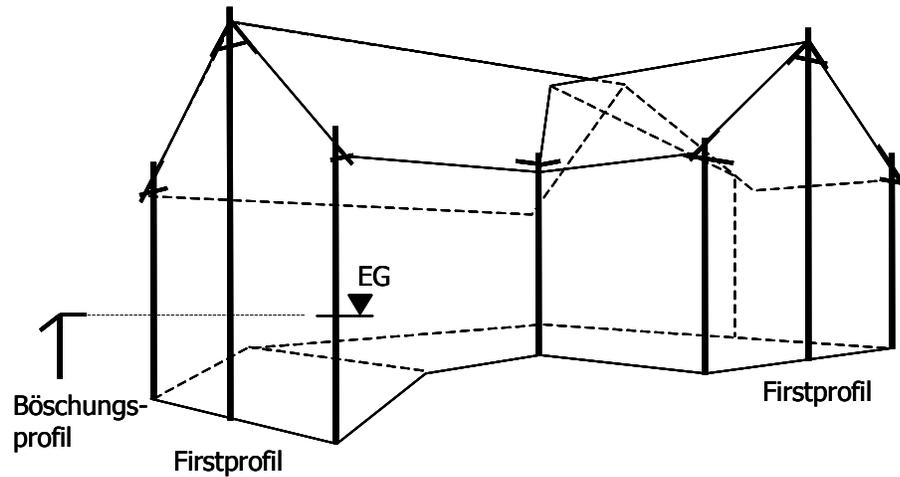
Beispiel A: Dacheinschnitt hinter Giebellukarne



Dächer in der Kernzone: Konzeptionelle
Vorstellung eines Ausbaus auf zwei Dachgeschossen



Art. 36 Abs.2 Aussteckung



Die Aussteckung richtet sich nach Art.59 BauG.
Zusätzlich sind die Firstprofile zu stecken und ist die Höhenlage des Erdgeschosses zu visieren.

ANHANG 2: HINWEISE UND INFORMATIONEN

(GEMÄSS ART. 4 ABS. 2 BNO)

Die Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden Wasserfassungen. Mit besonderen Massnahmen sollen Verunreinigungen des Grundwassers vermieden werden. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonenreglements.	Grundwasserschutzzone
Das Waldareal untersteht der Waldgesetzgebung. Die im Zonenplan eingetragenen Waldränder sind nicht verbindlich.	Waldareal
Auf den mit Naturschutzüberlagerung bezeichneten Flächen können zum Schutze der natürlichen Gegebenheiten in Ergänzung zur Natur- und Heimatschutzgesetzgebung privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden. Diese Flächen sind nach Massgabe des Naturinventars zu behandeln.	Naturschutzüberlagerung
Naturobjekte sind Gegenstände, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrer Bedeutung als wertvolles Einzelobjekt ergibt. Die Naturobjekte sind nach Massgabe des Naturinventars zu behandeln.	Naturobjekte
Die in Inventaren enthaltenen Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen sind nach Massgabe der kantonalen Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen abschnittsweise in drei bis fünfjährigen Intervallen massvoll zurückgeschnitten werden. Der Einsatz chemischer Mittel ist nicht gestattet.	Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen
Aussichtspunkte sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten. Die Aussicht ist zu gewährleisten.	Aussichtspunkte