

Synopse

Bau- und Nutzungsordnung (BNO vom 08.12.2003)
geltendes Recht

Bauordnung (BauO) neu
Textstand 7.0 vom 28.10.2020

Hinweise

- Diese Synopse (Textvergleich) geht vom vollständigen Text der neuen Bauordnung aus (rechte gelb hinterlegte Spalte).
- In der linken, grau hinterlegten Spalte, sind die entsprechenden Vorschriften der aktuell geltenden BNO dokumentiert.
- Die Massvorschriften gemäss Anhang 2 und Anhang 3 der BauO werden zu Vergleichszwecken in Form von Auszügen direkt in den Text integriert.
- Irrtümer vorbehalten - Massgebend für den aktuellen Text ist die BauO in der aktuellsten Fassung.
- Fehler und Korrekturmeldungen bitte an kanzlei@loehningen.ch

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 08.12.2003 geltendes Recht		Bauordnung (BauO) neu Textstand 6.1 vom 15.08.2020		Bemerkungen Querverweise
Präambel		Grundlage, Zweck und Geltungsbereich		
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.		Gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, BauG) vom 1. Dezember 1997 erlässt die Gemeinde Löhningen die nachstehende Bauordnung.		
		I.	Allgemeine Bestimmungen	
		Art. 1	Zweck	
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.			Die Bauordnung bezweckt insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ▪ die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens; ▪ die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung; ▪ die optimale Erschliessung der Bauzonen; ▪ den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes; ▪ die Erhaltung vielfältiger Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen. 	Vernehmlassung SVP Beleg 2017-02 Stellungnahme GR Beleg 2017-04 Vernehmlassung SP Beleg 2017-03 Stellungnahme GR Beleg 2017-05 GRB Beleg 2017-13
Art. 5	Verpflichtung			
Art. 5¹	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.			
Art. 5²	Alle Bauten, Anlagen und Materialien sind so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung ein-			

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 08.12.2003 geltendes Recht		Bauordnung (BauO) neu Textstand 6.1 vom 15.08.2020		Bemerkungen Querverweise
	zufügen, und in ihren Proportionen und Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.			
Art. 5³	Die Gartengestaltung hat vorwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.			
Art. 1	Rechtsquellen	Art. 2	Rechtsquellen	
Art. 1¹	Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Löhningen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.	Art. 2¹	Die Nutzung des Grundeigentums unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Löhningen erlassenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften.	
Art. 1²	Die im Anhang aufgeführten Erläuterungen sind Bestandteil dieser Bau- und Nutzungsordnung.	Art. 2²	Die folgenden Anhänge bilden verbindlichen Bestandteil dieser Bauordnung:	Anhang 2: redaktionelle Korrektur (Skizzen sind im separaten Anhang 4)
Art. 8¹	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.		Anhang 1 Baubegriffe und Messweisen	
			Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise	
			Anhang 3 Massvorschriften für Quartierplangebiete	
			Anhang 5 Denkmalinventar (Denkmalschutzobjekte A übergeordnet und Denkmalschutzobjekte B kommunal)	Vorprüfungsbericht 2019 S. 3 Beleg 2019-08

	(siehe Präambel)	Art. 3	Geltungsbereich Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Löhningen.	
Art. 36	Baubewilligung	Art. 4	Baubewilligungspflicht	
Art. 36¹	Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz).	Art. 4¹	Sowohl Massnahmen nach Art. 54 BauG als auch Massnahmen nach Artikel 7b und Artikel 8b NHG bedürfen einer Bewilligung. Benötigt ein Bauvorhaben neben der Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG auch eine Bewilligung gestützt auf das NHG, so sind die beiden Bewilligungen gemeinsam zu eröffnen. Das Rekursrecht richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung. ¹ .	Neuer Text gemäss Vorprüfungsbericht 2020 S. 3 Beleg 2020-09
Art. 36²	Die Aussteckung richtet sich Art. 59 BauG; zusätzlich sind die Firsthöhen und die Höhenlage des Erdgeschosses auszustecken.	Art. 4²	Die genannten Artikel können dem Anhang 6 entnommen werden. Da sich die Bewilligungspflicht ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet, sind in jedem Fall die rechtskräftigen Gesetzestexte massgebend.	Neuer Text gemäss Vorprüfungsbericht 2020 S. 3 Beleg 2020-09
Art. 36³	Technische Einrichtungen wie Sonnenkollektoren und ähnliche, nach aussen in Erscheinung tretende Einrichtungen, sind bewilligungspflichtig.	Art. 4³	Die Aussteckung richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes. Zusätzlich sind die Gesamthöhe und die Höhenlage des Erdgeschosses auszustecken.	Technische Einrichtungen geregelt in Art. 23 ⁷ Abs. 6
Art. 36⁴	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 geregelt in Art. 23 ⁷ Abs. 6
Art. 36⁵	Bauliche Veränderungen im Innern von geschützten Bauten im Sinne von Art. 30 sind bewilligungspflichtig.			

¹ Insbesondere Art. 54 und Art. 58ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

Art. 36⁶	Terrainveränderung mit Ausmassen über 1 m Höhe oder 200 m ² Fläche oder 100 m ³ Menge sind baubewilligungspflichtig. In der Landwirtschaftszone ist auch für Terrainveränderungen mit geringeren Ausmassen die schriftliche Zustimmung des Landwirtschaftsamtes einzuholen.			
Art. 37	Vollzug	Art. 5	Zuständige Behörde	
Art. 37¹	Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	Art. 5	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1167 485 1809 628">1 Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Abs. 5 und Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. <li data-bbox="1167 644 1809 756">2 Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach Art. 9a des kantonalen Brandschutzgesetzes². <li data-bbox="1167 772 1809 916">3 Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen der Baugesuche richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes³. <li data-bbox="1167 932 1809 1027">4 Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat. <li data-bbox="1167 1043 1809 1187">5 Das Baureferat erteilt die Bewilligung für kleine Bauvorhaben, die im vereinfachten Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz bewilligt werden können⁴. 	<p data-bbox="1823 1043 2119 1187">Neu Artikel wieder aufgenommen Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07</p>

² Gesetz über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutzgesetz; BSG) vom 8. Dezember 2003 (SHRB 550.100).

³ Art. 58ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

⁴ Art. 70 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

		Art. 6	Rechtsschutz	
			<ol style="list-style-type: none"> 1 Entscheide haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. 2 Anordnungen des Baureferats können von den Berechtigten innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Gemeinderat mit einer Einsprache angefochten werden. 3 Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen können die Berechtigten gemäss Art. 16 ff des Verwaltungsrechtspflegegesetzes⁵ innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erheben. 4 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. 7	Baukontrollen	
Art. 36⁷	Der in der Baubewilligung bezeichneten Person sind rechtzeitig zur Kontrolle anzuzeigen: <ol style="list-style-type: none"> a) Die Errichtung des Schnurgerüsts, b) die Vollendung des Rohbaus, c) die Bemusterung von Farbgebung und Materialwahl, d) die Erstellung des Kamins, 		<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen. 2 Die Bauherrschaft hat der Baupolizei rechtzeitig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden (z.B. Baubeginn, Schnurgerüstkontrolle, Anschlüsse, Rohbau, Bauvollendung). Die genauen Meldepflichten werden in der Baubewilligung definiert. 	Meldepflichten Vorprüfungsbericht S. 3 Beleg 2019-08

⁵ Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHRB 172.200).

	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		³ Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Gemeinde ein Satz Ausführungspläne inklusive Kanalisations- und Wasserleitungen einzureichen.	
Art. 36⁸	Gebühren	Art. 8	Gebührenpflicht	
	Der Gemeinderat erhebt Gebühren für die Bearbeitung von Baueingaben. Die Ansätze werden in der Verordnung über die Verrechnung von Baugebühren festgelegt.		Baurechtliche Entscheide sind nach Massgabe der Verordnung über die Verrechnung von Baugebühren ⁶ gebührenpflichtig.	Beizug der Denkmalpflege und Kostenübernahme durch Gemeinde in Art. 41 Abs. 4 geregelt Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07 Vorprüfungsbericht 2016 S. 2 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 <i>Vernehmlassung SVP Beleg 2017-02</i> <i>Stellungnahme GR Beleg 2017-04</i> GRB Beleg 2017-13
		II.	Planungsinstrumente	
Art. 1	Rechtsquellen	Art. 9	Kommunale Planung	
Art. 1³	Der Erlass von Baulinienplänen und weiteren Planungsinstrumenten der Gemeinde richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.		¹ Im Rahmen des übergeordneten Rechts erarbeitet die Gemeinde die Siedlungsentwicklungsstrategie und erlässt den Zonenplan und Pläne über die Erschliessung des Baugebietes.	Vorprüfungsbericht 2019 S. 3 Beleg 2019-08

⁶ Verordnung über die Verrechnung der Baugebühren der Gemeinde Löhningen vom 28. Oktober 2003.

			<p>² Bei Bedarf erlässt sie Richtpläne, Quartier- und Baulinienpläne sowie Landumlegungspläne.</p> <p>³ Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes⁷.</p> <p>⁴ Kleine Änderungen (Anpassungen) des Zonenplanes, die 300m² nicht überschreiten und 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.</p>	<p>Verschoben im Zusammenhang mit der Neufassung von Art. 10</p> <p>Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>
Art. 3	Zonenplan	Art. 10	Zonenplan	
	<p>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.</p> <p>² Änderungen des Zonenplanes werden von der Gemeindeversammlung beschlossen. Geringfügige Zonenplanänderungen können durch den Gemeinderat beschlossen werden.</p>		<p>¹ Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest und ordnet die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes⁸ zu.</p>	<p>Neufassung Vorprüfungsbericht 2019 S.3 2019-08</p>

⁷ Art. 11 ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

⁸ Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41).

Art. 7	Lärmschutz																															
Art. 7 ¹	Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und der Lärmschutzverordnung.																															
Art. 7 ³	Bei Neu- und Umbauten sowie Renovationen und Nutzungsänderungen, sofern sie baubewilligungspflichtig sind, kann der Gemeinderat auf Kosten des Bauwilligen ein Lärmgutachten verlangen.																															
Art. 4	Zonenordnung	Art. 10	Zonenplan	neu Abschnitt IV Zonen -und Nutzungsvorschriften																												
Art. 4¹	Das Gebiet der Gemeinde Löhningen wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:	Art. 10	² Grundnutzungszonen des Baugebietes																													
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dorfkerzone (DK) ○ Wohnzone 1(W1) ○ Wohnzone 2 (W2) ○ Gewerbezone (G) ○ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) ○ Landwirtschaftszone (LW) ○ Rebbauzone (Rb) ○ Naturschutzzone (Ns) ○ Gewässer (Gw) 		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th></th> <th>ES</th> <th>Siehe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone 1</td> <td>W1</td> <td>II</td> <td>Art. 24 BauO</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2</td> <td>W2</td> <td>II</td> <td>Art. 24 BauO</td> </tr> <tr> <td>Arbeitszone 2</td> <td>A2</td> <td>IV</td> <td>Art. 25 BauO</td> </tr> <tr> <td>Dorfkerzone</td> <td>K</td> <td>III</td> <td>Art. 23 BauO</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>ZöBA</td> <td>II</td> <td>Art. 26 BauO</td> </tr> <tr> <td>Strassenzone</td> <td>Str</td> <td></td> <td>Art. 27 BauO</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung		ES	Siehe	Wohnzone 1	W1	II	Art. 24 BauO	Wohnzone 2	W2	II	Art. 24 BauO	Arbeitszone 2	A2	IV	Art. 25 BauO	Dorfkerzone	K	III	Art. 23 BauO	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	II	Art. 26 BauO	Strassenzone	Str		Art. 27 BauO	
Bezeichnung		ES	Siehe																													
Wohnzone 1	W1	II	Art. 24 BauO																													
Wohnzone 2	W2	II	Art. 24 BauO																													
Arbeitszone 2	A2	IV	Art. 25 BauO																													
Dorfkerzone	K	III	Art. 23 BauO																													
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	II	Art. 26 BauO																													
Strassenzone	Str		Art. 27 BauO																													

			³ Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes			
			Bezeichnung		Siehe	
			Allgemeine Landwirtschaftszone	LW	III	Art. 29 BauO
			Rebbauzone	R	III	Art. 30 BauO
			Gewässer	G		Art. 31 BauO
			Strassenareal	StrA		Art. 32 BauO
			Bahnareal	BahnA		Art. 33 BauO
			Flugplatzareal	FlugA		Art. 34 BauO
			Wald	W		Art. 46 BauO
						⁴ Überlagernde Zonen
Bezeichnung			Siehe			
Überlagernde Ortsbildschutzzone		OS	Art. 40 BauO			
Überlagernde Naturschutzzone kommunal		Unk	Art. 39 BauO			

			Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet	UNü	Art. 39 BauO
			Landschaftsschutzzone	LS	Art. 36 BauO
			Freihaltezone	FR	Art. 37 BauO
			Engeres Randenschutzgebiet	ERS	Art. 35a BauO
			BLN-Gebiet	BLN	Art. 35 BauO
			Archäologische Schutzzone	AS	Art. 42 BauO
			Quartierplan rechtsgültig	Qur	Art. 43 BauO
			Überlagernde Reservezone	Ures	Art. 38 BauO
			Brücke über Gewässer	BüG	
			Naturgefahrenzone	NGZ	Art. 44 BauO
			⁵ Linienbezogene Festlegungen		
			Bezeichnung		Siehe
			Baulinie Verkehr		
			Gewässerabstandslinie		
			Gestaltungsbaulinie		

			<p>6 Objektbezogene Festlegungen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th></th> <th>Siehe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturobjekt kommunal</td> <td>NOK</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Denkmalschutzobjekt kommunal</td> <td>DOk</td> <td>Art.41 BauO</td> </tr> <tr> <td>Denkmalschutzobjekt übergeordnet</td> <td>DOü</td> <td>Art. 41 BauO</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung		Siehe	Naturobjekt kommunal	NOK		Denkmalschutzobjekt kommunal	DOk	Art.41 BauO	Denkmalschutzobjekt übergeordnet	DOü	Art. 41 BauO				
Bezeichnung		Siehe																	
Naturobjekt kommunal	NOK																		
Denkmalschutzobjekt kommunal	DOk	Art.41 BauO																	
Denkmalschutzobjekt übergeordnet	DOü	Art. 41 BauO																	
	überlagernde Zonen und Informationen																		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Landschaftsschutzzone (Ls) ○ Archäologische Schutzzone (As) ○ Ortsbildpflegezone (Op) ○ Baulandreservezone (Br) ○ Freihaltezone (Fh) ○ Deponiezone (De) ○ Flugfeldzone (Flf) ○ Verkehrsflächen 		<p>7 Orientierungsinhalte (ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens eigentümergebunden festgelegte Inhalte)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th></th> <th>Siehe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundwasser-schutzzone 1</td> <td>GWZ 1</td> <td>Art. 45 BauO</td> </tr> <tr> <td>Grundwasser-schutzzone 2</td> <td>GWZ 2</td> <td>Art. 45 BauO</td> </tr> <tr> <td>Grundwasser-schutzzone 3</td> <td>GWZ 3</td> <td>Art. 45 BauO</td> </tr> <tr> <td>Hecke, Feldgehölz</td> <td>HFg</td> <td>Art. 47 BauO</td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung		Siehe	Grundwasser-schutzzone 1	GWZ 1	Art. 45 BauO	Grundwasser-schutzzone 2	GWZ 2	Art. 45 BauO	Grundwasser-schutzzone 3	GWZ 3	Art. 45 BauO	Hecke, Feldgehölz	HFg	Art. 47 BauO	
Bezeichnung		Siehe																	
Grundwasser-schutzzone 1	GWZ 1	Art. 45 BauO																	
Grundwasser-schutzzone 2	GWZ 2	Art. 45 BauO																	
Grundwasser-schutzzone 3	GWZ 3	Art. 45 BauO																	
Hecke, Feldgehölz	HFg	Art. 47 BauO																	

<p>Art. 4²</p>	<p>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, Grundwasserschutzzonen, usw. Ihre jeweilige Rechtswirkung im Anhang 2 kurz umschrieben.</p>		<p>8 Hinweise und Informationen (ohne grundeigentümergebundene Wirkung durch den Zonenplan)</p> <table border="1" data-bbox="1205 336 1798 866"> <thead> <tr> <th>Bezeichnung</th> <th></th> <th>Siehe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Landwirtschaftliche Betriebe</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bachverlauf offen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bachverlauf eingedolt</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gemeindegrenze</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baugebietsgrenze</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ehemalige Abbauzone</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altlasten</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aussichtspunkt</td> <td>AP</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Bezeichnung		Siehe	Landwirtschaftliche Betriebe			Bachverlauf offen			Bachverlauf eingedolt			Gemeindegrenze			Baugebietsgrenze			Ehemalige Abbauzone			Altlasten			Aussichtspunkt	AP		
Bezeichnung		Siehe																													
Landwirtschaftliche Betriebe																															
Bachverlauf offen																															
Bachverlauf eingedolt																															
Gemeindegrenze																															
Baugebietsgrenze																															
Ehemalige Abbauzone																															
Altlasten																															
Aussichtspunkt	AP																														
<p>Art. 10</p>	<p>Gebäudeabstand</p>	<p>Art. 11</p>	<p>Quartierpläne</p>																												
<p>Art. 10⁴</p>	<p>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.</p>		<p>¹ Der Gemeinderat erlässt im Rahmen von Art. 17 des kantonalen Baugesetzes Quartierpläne.</p> <p>² Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden.</p>																												
<p>Art. 12</p>	<p>Bei Quartierplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Es gelten dabei die Vorgaben von Art. 21.</p>		<p>³ Die zulässigen Abweichungen von Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände und die</p>																												

<p>Art. 21²</p>	<p>Im Quartierplan können insgesamt oder in Teilbereichen die Massvorschriften auf die nachstehenden Masse reduziert bzw. erhöht werden:</p> <table border="1" data-bbox="360 363 976 600"> <thead> <tr> <th></th> <th>W2</th> <th>W1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>grosser Grenzabstand min</td> <td>7.0 m</td> <td>6.0 m</td> </tr> <tr> <td>kleiner Grenzabstand min.</td> <td>4.0 m</td> <td>3.5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge höchstens</td> <td>35.0 m</td> <td>30.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe höchstens</td> <td>7.0 m</td> <td>6.0 m</td> </tr> </tbody> </table>		W2	W1	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	6.0 m		<p>Ausnützung des Baugrundstücks sind in Anhang 3 dieser Bauordnung zusammengestellt. Diese werden nur zugestanden, wenn gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird.</p> <p>4 Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten erarbeitet werden, sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, werden diese nach den gleichen Verfahrensvorschriften wie amtliche Quartierpläne behandelt und bedürfen einer Genehmigung durch das Baudepartement.</p>	<p>Präzisierung gemäss Vorprüfung 2019 S. 4 Beleg 2019-08</p>
	W2	W1																	
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	6.0 m																	
		<p>Art. 12</p>	<p>(aufgehoben)</p>	<p>Thema: kommunale Mehrwertbeiträge Beschluss GV 28.10.2020 Artikel ersatzlos gestrichen Beleg 2020-18 History <i>Planungsbericht Ziff. 7 Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04</i> <i>Entscheidungsgrundlage Beleg 2018-06</i> <i>GRB Beleg 2018-07</i> <i>Vorprüfungsbericht 2019 S. 4 Beleg 2019-08</i> <i>Entscheidungsgrundlage Beleg 2020-02</i> <i>GRB 25.02.2020 Beleg 2020-07</i></p>															

		III.	Allgemeine Bauvorschriften	
		Art. 13	Definitionen und Messweisen	
			Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind im Anhang 1 zusammengestellt.	
Art. 2	Normen	Art. 14	Stand der Technik	
			¹ Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik und der Baukunde zu erstellen.	
			² Für den Brandschutz gelten die Richtlinien zur Brandschutzverordnung ⁹ .	
Art. 2¹	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.		³ Die von öffentlichen und privaten Organisationen wie zum Beispiel Schweiz. Ingenieur- und Architekturverein (SIA), Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS), Verband Schweiz. Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) aufgestellten technischen Normen und Richtlinien können im baurechtlichen Entscheid berücksichtigt und angewendet werden.	Kein genereller Verweis auf Normen privater Organisationen. Diese können im Baurechtsentscheid berücksichtigt werden, müssen aber genau definiert sein. Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02

⁹ Brandschutzverordnung vom 14. Dezember 2004 (SHRB 550.101).

Art. 16	Unterhalt	Art. 15	Einpassungsgebot und Unterhalt	
			<p>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 befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p>Begriff «befriedigend» entspricht dem geänderten kantonalen Baugesetz Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07 <i>Vernehmlassung SVP Beleg 2017-02</i> <i>Stellungnahme GR Beleg 2017-04</i> <i>GRB Beleg 2017-13</i> Vorprüfungsbericht 2019 S. 4 Beleg 2019-08 Textanpassung gemäss Beschluss GV 28.10.2020 Beleg 2020-18</p>
<p>Art. 16¹</p>	<p>Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden. Ihre Wirkung auf das Dorfbild soll immer positiv sein.</p>		<p>² Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.</p>	<p>Planungsbericht Ziff. 7</p>
<p>Art. 16²</p>	<p>Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, brachliegende Grundstücke, die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.</p>		<p>³ Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen. Der Gemeinderat ist ermächtigt, die notwendigen Verfügungen zu erlassen.</p>	<p>Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07</p>

Art. 6	Dächer	Art. 15a	Dächer	
	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.		¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich harmonisch in die Dachfläche einfügen. ² Oberhalb der maximalen Fassadenhöhe dürfen die Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nicht zusammenhängen und ist deren Gesamtlänge auf 1/3 der zugehörigen projizierten Fassadenlänge beschränkt. ³ Bis zur maximalen Fassadenhöhe dürfen Dachaufbauten und -einschnitte bis zu 100 % der zugehörigen projizierten Fassadenlänge erstellt werden.	GRB Beleg 2020-16 Gemeindeversammlung vom 28.10.2020 Belege 2020-17/2020-18
Art. 18²	Ortsbildschutz > Grundsätze	Art. 16	Aussenantennen	
Art. 18^{2e}	Parabolantennen sind in der Dorfkernzone bewilligungspflichtig.		In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung der Aussenantennen machen.	Bestimmungen für die Dorfkernzone siehe Art. 23 ⁴ Abs. 6
Art. 36	Verschiedene Bestimmungen			
Art. 36⁴	Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von 60 cm sind in allen Zonen, mit Ausnahme der Dorfkernzone, nicht baubewilligungspflichtig. Ihre Platzierung hat sorgfältig zu erfolgen.			
		Art. 17	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	Planungsbericht Ziff. 7
			Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen. Diese haben mindestens ein Zehntel der gesamten Brutto-	Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07

			wohnfläche zu betragen. Anlage und Ausstattung haben den bfu-Richtlinien zu entsprechen.	
Art. 14	Autoabstellplätze	Art. 18	Parkplätze	
Art. 14¹	Bei Neu- und Umbauten sind für die Gebäudebenützer auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.	Art. 18¹	Bei Neubauten sowie Erweiterungen und Zweckänderungen, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benutzung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen.	
Art. 14²	Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind für je eine Wohnung zwei Abstellplätze, bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung 1 1/2 Abstellplätze zu erstellen. Die Zufahrt kann nicht als Abstellplatz bezeichnet werden.	Art. 18²	Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze für Fahrzeuge gelten folgende Richtgrößen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: 2.0 Parkplätze pro Wohneinheit. ▪ Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit. ▪ Bei anderen Bauvorhaben entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über die Anzahl der geforderten Anzahl Parkplätze. Als Entscheidungsgrundlage dient die Norm der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute (VSS). 	Kein direkter Bezug zur VSS-Norm, sondern Richtgrößen. Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Vernehmlassung SP Beleg 2017-03 Stellungnahme GR Beleg 2017-05 GRB Beleg 2017-13 Ergänzung Norm gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08
Art. 14³	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. 18³	Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind 10 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren. Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen. Für Fahrräder und Motorfahräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.	Planungsbericht Ziff. 7

		Art. 19	Grenzvorrichtungen (Hecken, Sträucher, Mauern, Zäune)	Planungsbericht Ziff. 7
			<p>1 Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch¹⁰. Bei Pflanzen ist die Mitte des Stammes massgebend.</p> <p>2 Gegenüber öffentlichem Grund finden die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Strassenverordnung Anwendung.</p>	<p>Regelung gegenüber öffentlichem Grund in der BauO ist im BauG nicht vorgesehen.</p> <p>Ursprünglicher Absatz 2 wird aufgehoben.</p> <p>Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08</p> <p><i>Verweise auf die vorhergehenden Diskussionen:</i></p> <p><i>Wird als «Enteignung» empfunden</i></p> <p><i>Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04</i></p> <p><i>GRB Beleg 2018-08</i></p> <p><i>Einwendung H.U. Müller Beleg 2017-10</i></p> <p><i>Stellungnahme GR GRB Beleg 2018-01</i></p>
Art. 15	Oberflächenwasser	Art. 20	Oberflächenwasser	Planungsbericht Ziff. 7
Art. 15¹	Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist versickern zu lassen, sofern es die örtlichen Verhältnisse erlauben.		<p>1 Nicht verschmutztes Abwasser muss auf dem Grundstück, auf welchem es anfällt, versickert oder einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt werden.</p>	

¹⁰ Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911 (SHRB 210.100).

			<p>² Ist eine Versickerung nicht möglich, erfolgt die Entwässerung des nicht verschmutzten Abwassers in dieser Reihenfolge:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ in die Meteorwasserleitung ▪ in den nächsten Vorfluter ▪ in die Mischkanalisation 	
		Art. 21	Altrechtliche Bauten	
			Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.	
		Art. 22	Erschliessung und Beiträge	
			<p>¹ Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind in der kommunalen Beitrags- und Gebührenverordnung geregelt¹¹.</p> <p>² Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.</p>	<p>Begriff entspricht dem geänderten kantonalen Baugesetz</p> <p>Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04</p> <p>GRB Beleg 2018-07</p>

¹¹ Beitrags- und Gebührenverordnung der Gemeinde Löhningen vom 5. Dezember 2005.

		IV.	Zonen- und Nutzungsvorschriften	
3.1	Dorfkernzone	Art. 23	Dorfkernzone	
Art. 17¹	Die Dorfkernezone umfasst das Zentrum der Gemeinde, in dem Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Bauten zugelassen sind. Dem baulichen Charakter der Dorfkernezone ist besonders gut Rechnung zu tragen.	Art. 23¹	Die Dorfkernezone umfasst den historischen Kern der Gemeinde, der als Wohn-, Wirtschafts- und Arbeits- sowie Kulturort gilt und erhalten werden soll. Dem baulichen Charakter der Dorfkernezone ist besonders gut Rechnung zu tragen.	Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-03 GRB Beleg 2020-07
Art. 17²	Gewerbliche Bauten und Anlagen sind gestattet, wenn sie die bauliche Entwicklung und das Ortsbild nicht ungünstig beeinflussen.	Art. 23²	Die Dorfkernezone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, mässig störendem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben.	Einschub von Abs. 2 und 3 gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-03 GRB Beleg 2020-07
		Art. 23³	Gewerbliche Bauten sind gestattet, wenn sie die bauliche Entwicklung und das Ortsbild nicht ungünstig beeinflussen.	
Art. 18¹	Das Ortsbild der Dorfkernezone 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.	Art. 23⁴	Das Ortsbild der Dorfkernezone soll erhalten und gefördert werden. Daher besteht die Pflicht, Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten und alles vorzunehmen, um eine gute Wirkung zu erzielen. Dies gilt auch für Balkone, Wintergärten, Stützmauern, Vorgärten, Hofplätze usw.	Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-03 GRB Beleg 2020-07
		Art. 23⁵	(aufgehoben)	Dachaufbauten und -einschnitte neu generell in Art. 15a geregelt. GRB Beleg 2020-16 Beschluss GV 28.10.2020 Beleg 2020-17/2020-18 History Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08

				Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-03 GRB Beleg 2020-07
Art. 19²	Die Grenzabstände gelten nur bei offener Bauweise. Die Gebäudehöhe kann überschritten werden, wenn dies für die Erhaltung des Ortsbildes erforderlich ist.	Art. 23⁶	Die gemäss Anhang 2 vorgesehenen Grenzabstände gelten nur bei offener Bauweise. Die Fassadenhöhe kann überschritten werden, wenn dies für die Erhaltung des Ortbildes erforderlich ist.	
Art. 18²	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:	Art. 23⁷	Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegensprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen. Dabei gelten folgende Grundsätze:	
Art. 18^{2a}	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.	Art. 23⁷ Abs. 1	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.	
Art. 18^{2b}	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.	Art. 23⁷ Abs. 2	Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung ist auf die Nachbarbauten abzustimmen. Für An- und Nebenbauten sind Pultdächer gestattet. In Ausnahmefällen kann bei eingeschossigen Nebenbauten auch ein Flachdach bewilligt werden. Die Dächer sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Die Traufkante des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.	Planungsbericht Ziff. 7 Präzisierungen gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
Art. 18^{2c}	Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften können Dachgeschosse vollständig ausgebaut werden. Dachaufbauten und dergleichen haben sich	Art. 23⁷ Abs. 3	Unter Vorbehalt anderweitiger Vorschriften das Dachgeschoss vollständig ausgebaut werden. Dachaufbauten (Gauben, Dachflächenfenster	Glas-/Stahlkonstruktionen nur in Ausnahmefällen zugelassen gemäss Vorprüfungsbericht 2016

	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.		und Dacheinschnitte) und dergleichen haben sich in Anzahl, Proportionen, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach, die Dachlandschaft und die darunterliegende Fassade abzustimmen. Glas-/Stahlkonstruktionen sind in Ausnahmefällen zugelassen. Unüberdeckte Dacheinschnitte sind untersagt.	S. 3 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5 Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-03 GRB Beleg 2020-07
Art. 18^{2d}	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 m ² aufweisen. Bei Dachflächenfenstern ist im 1. Dachgeschoss eine Fläche von max. 1.0 m ² pro Fenster zugelassen; in den weiteren Dachgeschossen sind max. 0.5 m ² Glasfläche pro Fenster erlaubt.	Art. 23⁷ Abs. 4	Dachaufbauten sind auf zwei Ebenen des Dachgeschosses zulässig. Dachaufbauten dürfen höchstens bis einen Meter unter die Firstlinie reichen und dürfen nicht zusammenhängen. Auf der ersten Ebene sind Dachaufbauten grundsätzlich zulässig, auf der zweiten Ebene dürfen nur Kleingauben mit einer Frontfläche von max. 1.5 m ² erstellt werden.	Neufassung infolge Definition IVHB gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5f Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-04 GRB Beleg 2020-07 Textanpassung gemäss Beschluss GV 28.10.2020 Beleg 2020-18 Dachaufbauten und -einschnitte neu generell in Art. 15a geregelt. Vorgeschichte <i>Vernehmlassung SVP</i> <i>Beleg 2017-02</i> <i>Stellungnahme GR</i> <i>Beleg 2017-04</i> <i>GRB Beleg 2017-13</i> <i>Besprechung mit Parteien</i> <i>Beleg 2018-04</i> <i>GRB Beleg 2018-07</i> <i>GRB Beleg 2018-08</i>
Art. 6	Dächer			
Art. 6¹	Dachaufbauten und -einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe dürfen Dachauf-	Art. 23⁷ Abs. 5	Es sind auf mehreren Ebenen Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster dürfen höchstens bis einen Meter	Planungsbericht Ziff. 7 Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01

	bauten 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.		unter die Firstlinie reichen und dürfen nicht zusammenhängen. Auf der ersten Ebene ist für Dachflächenfenster eine Glasfläche von maximal 1.0 m ² zugelassen, auf allen anderen Ebenen ist pro Dachflächenfenster eine Glasfläche von maximal 0.5 m ² zugelassen.	GRB Beleg 2016-02 Neufassung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5f Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-04 GRB Beleg 2020-07 Textanpassung gemäss Beschluss GV 28.10.2020 Beleg 2020-18 Dachaufbauten und -einschnitte neu generell in Art. 15a geregelt.
Art. 18^{2e}	Parabolantennen sind in der Dorfkernzone bewilligungspflichtig.	Art. 23⁷ Abs. 6	Die Baubewilligungspflicht von Parabolantennen und Solaranlagen richtet sich nach kantonalem Recht.	Planungsbericht Ziff. 7 Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01GRB Beleg 2016-02 Korrektur gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 5f Beleg 2019-08 Entscheidungsgrundlage Gemeinderat Beleg 2020-04 GRB Beleg 2020-07
Art. 36⁴	Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von 60 cm sind in allen Zonen, mit Ausnahme der Dorfkernzone, nicht baubewilligungspflichtig. Ihre Platzierung hat sorgfältig zu erfolgen.			
Art. 19¹	Für Bauten in der Dorfkernzone gelten folgende Bestimmungen: a) Kleiner Grenzabstand mindestens 4.0 m b) Grosser Grenzabstand mindestens 7.0 m c) Gebäudelänge höchstes 40.0 m d) Gebäudehöhe höchstens 7.0 m	Anhang 2	Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise Kleiner Grenzabstand mind. 4.0 m Grosser Grenzabstand mind. 7.0 m Gebäudelänge max. 40.0 m Fassadenhöhe max. 7.0 m ²	Bitte Tabelle Anhang 2 mit Anmerkungen beachten.
Art. 7²	Lärmschutz (Auszug)		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise	

	In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen: - Empfindlichkeitsstufe III in den Zonen DK, LW, W2, Oe		Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (Art. 10 ²) BauO für Dorfkernzone K: III				
Art. 20	Nutzungen	Art. 24	Wohnzonen (W1/W2)				
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 		<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Zonen W1 und W2 sind für Wohnbauten bestimmt. 2 Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungen, Läden) zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen. 3 Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den Massvorschriften in Anhang 2 und Anhang 3. 4 Die Dachform ist frei. 	Textanpassung Abs. 4 gemäss Beschluss GV 28.10.2020 Beleg 2020-18 Dachaufbauten und -einschnitte neu generell in Art. 15a geregelt.			
Art. 6¹	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.						
Art. 21¹	Für Einzelbauten gelten folgende Bestimmungen:		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise				
		W2	W1		W2	W1	
	grosser Grenzabstand min.	8.0 m	8.0 m		grosser Grenzabstand min.	8.0 m	8.0 m
	kleiner Grenzabstand min.	5.0 m	4.0 m		kleiner Grenzabstand min.	5.0 m	4.0 m
	Gebäudelänge höchstens	30.0 m	25.0 m		Gebäudelänge max.	30.0 m	25.0 m
	Gebäudehöhe höchstens	7.0 m	4.5 m		Fassadenhöhe max.	7.0 m	4.5 m

				Gesamthöhe max: Die Differenz zwischen der traufseitigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe darf max. 50 % der Gebäudebreite betragen. Bei unterschiedlichen traufseitigen Fassadenhöhen ist für die Bemessung der maximal zulässigen Gesamthöhe die tiefere traufseitige Fassadenhöhe massgebend.		
Art. 21²	Im Quartierplan können insgesamt oder in Teilbereichen die Massvorschriften auf die nachstehenden Masse reduziert bzw. erhöht werden:			Auszug aus Anhang 3 Massvorschriften für Quartierpläne		
		W2	W1		W2	W1
	grosser Grenzabstand min.	7.0 m	6.0 m	grosser Grenzabstand min.	7.0 m	6.0 m
	kleiner Grenzabstand min.	4.0 m	3.5 m	kleiner Grenzabstand min.	4.0 m	3.5 m
	Gebäudelänge höchstens	35.0 m	30.0 m	Gebäudelänge max.	35.0 m	30.0 m
	Gebäudehöhe höchstens	7.0 m	6.0 m	Fassadenhöhe max.	7.0 m	6.0 m
				Gesamthöhe max: Die Differenz zwischen der traufseitigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe darf max. 50 % der Gebäudebreite betragen. Bei unterschiedlichen traufseitigen Fassadenhöhen ist für die Bemessung der maximal zulässigen Gesamthöhe die tiefere traufseitige Fassadenhöhe massgebend.		
Art. 7²	Lärmschutz (Auszug)			Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise		
	In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen: - Empfindlichkeitsstufe II in den Zonen W2, W1, Oe			Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (Art. 10 ²) BauO für W1 und W2: II		

	- Empfindlichkeitsstufe III in den Zonen DK, LW, W2, Oe				
Art. 22	Gewerbezone > Nutzungen		Art. 25	Arbeitszone 2 (A2)	
	¹ Die Gewerbezone G ist für Gewerbebauten bestimmt. ² Wohnbauten sind nur für an den Betrieb gebundenes Personal zugelassen.			¹ In der Arbeitszone 2 sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung, Gewerbe und Industrie zulässig. ² Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Wohnungen haben lagemässig und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen. ³ Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.	
Art. 23	Baumasse			Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise	
¹	Für Gewerbebauten gelten die folgenden Bestimmungen:				
a)	grosser Grenzabstand min.	4.0 m		grosser Grenzabstand	min. 4.0 m
b)	kleiner Grenzabstand min.	4.0 m		kleiner Grenzabstand	min. 4.0
c)	Gebäuelänge höchstens	50.0 m		Gebäuelänge	max. 50.0 m
d)	Firsthöhe höchstens	12.0 m		Gesamthöhe	max. 12.0 m
				Fassadenhöhe	max. 12.0 m
e)	Grenzabstand gegen Wohnzonen:		Anm. 5	Grenzabstand gegen Wohnzonen	
	wenn Bauhöhe:	Grenzabstand:	wenn die Bauhöhe	gilt folgender minimaler Grenzabstand	
				Begriff «Bauhöhe» ersetzt durch «Gesamthöhe» Vorprüfungsbericht 2016 S. 7 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02	

	≤ max. Bauhöhe Wohnzone	kleiner Grenzabstand Wohnzone	gleich oder kleiner ist als die maximale Gesamthöhe der Wohnzone	kleiner Grenzabstand Wohnzone	
	> max. Bauhöhe Wohnzone	8.0 m	grösser ist als die maximale Gesamthöhe der Wohnzone	8.0 m	
Art. 7²	Lärmschutz (Auszug)		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise		
	In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen: - Empfindlichkeitsstufe IV in der Zone G		Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (Art. 1'0 ²) BauO: IV		
3.5	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen (Oe)		Art. 26	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	
Art 24	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Rahmen von Art. 9 Baugesetz für öffentlichen Zwecke dienende Bauten und Anlagen bestimmt. 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. 			<ol style="list-style-type: none"> 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. 3 Die Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes ist in Anhang 2 (Massvorschriften für Regelbauweise) definiert. 4 Bei Bepflanzungen sind einheimische Arten zu bevorzugen. 	

Art. 7²	Lärmschutz (Auszug)		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise	
	In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen: - Empfindlichkeitsstufe II in den Zonen W2, W1, Oe - Empfindlichkeitsstufe III in den Zonen DK; LW, W2, Oe		Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (Art. 1'0 ²) BauO: II	
		Art. 27	Strassenzone (Str)	Planungsbericht Ziff. 7
			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.	Bahnflächen nicht mehr erwähnt gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
		Art. 28	Grünzone (Gr)	Planungsbericht Ziff. 7
			¹ Die Grünzone dient der Gliederung des Baugebietes und der Bewahrung wertvoller Grünflächen und Uferpartien vor der Überbauung. ² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Bewirtschaftung des Gebietes dienen. ³ Der Gemeinderat kann kleine Bauten und Anlagen bewilligen, die Spiel und Erholung dienen und der Zonenzweck gewahrt bleibt.	

3.6	Landwirtschaftszonen (LW)	4.2	Nichtbauzonen	
Art. 25	Landwirtschaftszone	Art. 29	Allgemeine Landwirtschaftszone (LW)	
	<p>¹ In der Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.</p> <p>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.</p>		<p>¹ In der allgemeinen Landwirtschaftszone gelten die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung, namentlich das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung.</p> <p>² Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2. Die Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes ist in Anhang 2 (Massvorschriften für Regelbauweise) definiert.</p> <p>³ Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften in Anhang 2.</p> <p>⁴ Silos dürfen höchstens 24.0 m hoch sein.</p>	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 3 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p> <p>Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 2 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Vernehmlassung SVP Beleg 2017-02 Stellungnahme GR Beleg 2017-04 GRB Beleg 2017-13</p> <p>Einwendung Meyer/Leu Beleg 2017-09 Stellungnahme GR Beleg 2018-01</p>
Art. 7²	Lärmschutz (Auszug)		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise	
	<p>In den im Zonenplan bezeichneten Zonen gelten gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen:</p> <p>- Empfindlichkeitsstufe III in den Zonen DK; LW, W2, Oe</p>		Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (Art. 1'0 ²) BauO: III	

Art. 26	Rebbauzone	Art. 30	Rebbauzone (R)	
	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Rebbauzone ist im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Rebbau bestimmt. 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. 		<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone. 2 Sie dient im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften dem Rebbau. 3 Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Reblagen beträgt mindestens 15.0 m, für Klein- und Nebenbauten mindestens 10.0 m. 4 Die Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes ist in Anhang 2 (Massvorschriften für Regelbauweise) definiert. 	<p>Gestrichen Keine gesetzliche Grundlage für eine Informationspflicht der Rebbaugenossenschaft Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08</p>
			<p>Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise</p>	
			<p>Empfindlichkeitsstufe gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (Art. 1'0²) BauO: III</p>	
		<p>Art. 31</p>	<p>Gewässer (G)</p>	<p>Planungsbericht Ziff. 7</p>
			<ol style="list-style-type: none"> 1 Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften¹². 	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>

¹² Es gelten insbesondere folgende Grundlagen:

- Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
- Wasserwirtschaftsgesetz vom 18. Mai 1998 (SHRB 721.100)
- Verordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz vom 22. Dezember 1998 (SHRB 721.103)

			<p>² Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung.</p>	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>
			<p>³ Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.</p>	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>
			<p>⁴ Eine standortgerechte Uferbestockung ist von den Anstössern zu dulden. Bei revitalisierten Gewässerabschnitten 3. Klasse sind die Gemeinden für Unterhalt und Pflege zuständig, in allen übrigen Fällen bei Gewässern 3. Klasse die Grundeigentümer.</p>	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Korrektur gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08</p>

Art. 35	Verkehrsflächen	Art. 32	Strassenareal (StrA)	Planungsbericht Ziff. 7
	1 Die Verkehrsflächen sind für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie die notwendigen Verkehrsbauten bestimmt. Im weiteren gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.		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.	Bahnflächen nicht mehr erwähnt gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
		Art. 33	Bahnareal (BahnA)	Planungsbericht Ziff. 7
			Es gelten die Bestimmungen der eidgenössischen Eisenbahngesetzgebung ¹³ .	
Art. 34	Flugfeldzone	Art. 34	Flugplatzareal (FlugA)¹⁴	
	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.		1 Das Flugplatzareal Schmerlat dient vorwiegend dem Flugsport. Der Halter des Flugplatzareals muss über eine der Luftfahrtverordnung entsprechende Bewilligung verfügen und es müssen die für den Betrieb erforderlichen Vereinbarungen zwischen dem Halter und den Grundeigentümern bestehen. 2 Für das Gebiet des Flugplatzareals gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Jede Art von Überbauungen oder den Flugbetrieb störende Bepflanzungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen,	Artikel RPG-konform neu gefasst Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08 <i>Vorgeschichte</i> <i>Flugzeugbegriff wird nicht auf Segelflugzeuge beschränkt</i> <i>Besprechung mit Parteien</i> <i>Beleg 2018-04</i> <i>GRB Beleg 2018-07</i> <i>Vernehmlassung SVP</i> <i>Beleg 2017-02</i> <i>Stellungnahme GR</i> <i>Beleg 2017-04</i> <i>GRB Beleg 2017-13</i>

¹³ Es gelten insbesondere folgende Grundlagen:

- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 741.101)
- Verordnung vom 23. November 1982 über Bau und Betrieb der Eisenbahnen (SR 741.141.1)

¹⁴ Sinngemäss analog der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neunkirch (2001)

			<p>die dem Flugbetrieb unmittelbar dienen. Für den Bau und Betrieb der Anlagen auf dem Flugplatzareal ist, soweit erforderlich, die Bundesgesetzgebung über die Luftfahrt anwendbar.</p> <p>³ Für die Errichtung neuer Bauten oder Hindernisse in den an das Flugfeld angrenzenden Gebieten ist der Hindernisbegrenzungsplan Nr. 241.13 vom 30.11.1987 des Bundesamtes für Zivilluftfahrt massgebend.</p>	
		4.3.	Überlagernde Zonen	
		Art. 35	BLN-Gebiet (BLN)¹⁵ Randen	Planungsbericht Ziff. 7
			<p>¹ Das BLN-Gebiet umfasst den Perimeter des BLN-Objektes Nr. 1102 "Randen" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Die Schutzziele sind im BLN-Inventar definiert.</p>	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 Beleg 2019-08</p> <p><i>Hinweise zur Vorversion Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</i></p>
			<p>² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzupassen.</p>	<p>Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>

¹⁵ BLN = Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (www.bafu.admin.ch)

		Art. 35a	Engeres Randenschutzgebiet (ERS)	Artikel neu geteilt gemäss Vorprüfungsbericht 2019 Beleg 2019-08
			<p>1 Für das BLN-Gebiet Randen ist mit dem Engeren Randenschutzgebiet (ERS) der Schutzzumfang bestimmt worden.</p> <p>2 Der Perimeter des Engeren Randenschutzgebietes (ERS) ist in der kantonalen Naturschutzverordnung¹⁶ festgelegt.</p> <p>3 Das Engere Randenschutzgebiet (ERS) bezweckt die Erhaltung einer artenreichen Flora und Fauna sowie den Schutz von Lebensräumen im Randengebiet.</p> <p>4 Störend wirkende technische Anlagen sind nicht zulässig. Natürliche oder kulturhistorisch wichtige Geländestrukturen wie Erhebungen, Senken, Geländekanten und Terrassierungen sind zu erhalten. Waldränder dürfen nicht begradigt werden.</p>	
			<p>5 Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet. Insbesondere sind</p> <p>a) Bauten gestalterisch und farblich besonders gut in das Landschaftsbild einzufügen;</p>	Textergänzungen gemäss Vorprüfungsbericht 2020 S. 2 Beleg 2020-08

¹⁶ Art. 11 mit Anhang 3 der Verordnung über den Naturschutz (Naturschutzverordnung) vom 6. März 1979 (451.101)

			<ul style="list-style-type: none"> b) Hochbauten, ausgenommen Weideunterstände und dergleichen in der Regel mit Satteldächern zu versehen; c) störend wirkende Anlagen nicht zulässig (gilt nicht für Windenergieanlagen). 	
Art. 28	Landschaftsschutzzone	Art. 36	Landschaftsschutzzone (LS)	
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 		<ul style="list-style-type: none"> 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 Wiesen nicht aufgeforstet werden. 3 Bauten und Anlagen, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes unbedingt notwendig sind, sind untersagt. 	<p>Bewährte Textfassung wie bisher - Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p> <p>Bewährte Textfassung wie bisher - Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Korrektur betr. Wiesen Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08</p> <p>Bewährte Textfassung wie bisher - Vorprüfungsbericht 2016 S. 4 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>
Art. 32	Freihaltezone	Art. 37	Freihaltezone (FR)	
	<ul style="list-style-type: none"> 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. 		<ul style="list-style-type: none"> 1 Die überlagernde Freihaltezone umfasst nicht zu überbauende Flächen. Der Gemeinderat kann auf diesen Flächen Spielplätze und dergleichen bewilligen. 	

			<p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone (LS) sinngemäss (Art. 36).</p>	
Art. 31	Baulandreservezone	Art. 38	Überlagernde Reservezone (URes)	Zonenbezeichnung mit Zonenplan koordiniert Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08
	Die Baulandreservezone dient der zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.		<p>¹ Die überlagernde Reservezone dient einer möglichen zukünftigen Erweiterung der Bauzone. Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine spätere Bauzonenerweiterung behindern oder verunmöglichen.</p> <p>² Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone (LS) sinngemäss (Art. 36).</p>	An der überlagernden Reservezone wird ausdrücklich festgehalten Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 Entscheidungsgrundlage Beleg 2018-05 GRB Beleg 2018-07
Art. 27	Naturschutzzone	Art. 39	Überlagernde Naturschutzzone (UNk¹⁷ und UNü¹⁸)	Zonenbezeichnung mit Zonenplan koordiniert Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08
	<p>¹ Die Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.</p> <p>² Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Naturinventar</p>		<p>¹ Die überlagernde Naturschutzzone dient der umfassenden Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume und deren Tier- und Pflanzenwelt. In den überlagernden Naturschutzzonen sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, die das Schutzziel gefährden.</p> <p>² Die auf die jeweilige Naturschutzzone abgestimmten Vorschriften (Schutzziele NHG, Massnahmen, Pflege usw.) sind im Naturin-</p>	Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 5 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02

¹⁷ UNk = überlagernde Naturschutzzone kommunal

¹⁸ UNü = überlagernde Naturschutzzone übergeordnet

	nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten.		ventar nach Natur- und Heimatschutzgesetz enthalten. ³ Die Grundnutzung der überlagerten Zone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Schutzzieleen nicht widerspricht.	
Anhang 2	Naturschutzüberlagung			
	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.			
Anhang 2	Naturobjekte			
	Naturobjekte sind Gegenstände, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrer Bedeutung als wertvolles Einzelobjekt ergibt. Die Naturobjekte sind nach Massgabe des Naturinventars zu behandeln.			
Anhang 2	Aussichtspunkte			
	Aussichtspunkte sind mit geeigneten Mitteln zu erhalten. Die Aussicht ist zu gewährleisten.			

Art. 30	Ortsbildpflegezone	Art. 40	Überlagernde Ortsbilschutzzone (OS)	Artikel vollständig neu aufgebaut gemäss Vorprüfungsbericht 2020 S. 3 Beleg 2020-08 Zonenbezeichnung mit Zonenplan koordiniert Vorprüfungsbericht 2019 S. 7 Beleg 2019-08 Planungsbericht Ziff. 7 Neu Anhang 6 Auszug aus BauG und NHG
----------------	---------------------------	----------------	--	---

	<p>1 Die überlagernde Ortsbildpflegezone bezweckt einen umfassenden Schutz der betreffenden Objekte und deren unmittelbare Umgebung.</p> <p>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 Bauten gem. Art. 30 Abs. 3 und 4 BNO sowie der Objektliste im Anhang zusammen. Bei Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.</p> <p>3 Die wertvollen Bauten sind im Zonenplan gekennzeichnet (Inventar). Änderungen des Inventars bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates sowie der Genehmigung des Regierungsrates.</p> <p>4 Diese Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende/-bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten.</p> <p>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.</p>		<p>1 Die überlagernde Ortsbildschutzzone ist eine Schutzzone nach Artikel 7 NHG. Die Massnahmen, welche einer Bewilligung nach NHG bedürfen sowie die Zuständigkeit, richten sich nach Artikel 7b NHG:</p> <p>2 Für die überlagernde Ortsbildschutzzone gelten folgende Schutzziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes und seiner unmittelbaren Umgebung. ▪ Die Erhaltung, Pflege und Sanierung des Ortsbildes ist, wenn nicht triftige Gründe dagegensprechen, ohne den Abbruch von Bauten zu erreichen. ▪ Neu-, Umbauten und Renovationen sowie Anlagen und die Umgebungsgestaltung haben sich besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. 	<p>History zur Vorversion: «Bedeutsam» ist in der Musterbaurordnung enthalten und wird belassen. Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07 Vorprüfungsbericht 2016 S. 5 Beleg 2016-01GRB Beleg 2016-02</p>

		<p>Art. 41</p>	<p>Denkmalschutzobjekte</p>	<p>Neufassung Artikel Vorprüfungsbericht 2020 S 3f Beleg 2020-08 Neu Anhang 6 Auszug aus BauG und NHG History zur Vorversion <i>Titel gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 6 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Vernehmlassung SVP Beleg 2017-02 Stellungnahme GR Beleg 2017-04 GRB Beleg 2017-13 Neu abgeschwächte Terminologie («in der Regel») statt wie bisher «grundsätzlich». Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 GRB Beleg 2018-07 Bei teilweise geschützten Gebäuden betrifft diese Bestimmung naturgemäss nur die geschützten Teile. Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04 Beizug der Denkmalpflege und Kostenübernahme durch Gemeinde werden als Spezialfall zur Gebührenpflicht (siehe Art. 8 BauO) hier geregelt. Neu kann zudem eine private Institution beigezogen werden. Besprechung mit Parteien Beleg 2018-04</i></p>
--	--	-----------------------	------------------------------------	---

				GRB Beleg 2018-07
			1	Denkmalschutzobjekte sind Schutzobjekte nach Artikel 8 NHG. Die Massnahmen, welche einer Bewilligung nach NHG bedürfen sowie die entsprechenden Zuständigkeiten, richten sich nach Artikel 8b NHG.
			2	Für die Denkmalschutzobjekte ohne öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen gelten folgende Schutzziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzobjekte dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. ▪ Das äussere Erscheinungsbild, die innere, prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungselemente sind zu erhalten. ▪ Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sowie bauliche Veränderungen im Innern haben unter grösstmöglicher Schonung der Bausubstanz zu erfolgen.
			3	Liegen öffentliche Verträge oder Einzelverfügungen vor, definieren diese die Schutzziele für das entsprechende Denkmalschutzobjekt.
			4	Aussenrenovationen mit Farb-, Material- oder anderen baulichen Veränderungen

			<p>können nur dann bewilligt werden, wenn sie als kulturhistorisch bedeutsame Massnahme mit den Schutzziele vereinbar sind.</p> <p>5 Die Denkmalschutzobjekte sind dem Zonenplan 1:2000 und dem Denkmalschutzinventar im Anhang 4 zu entnehmen. Denkmalschutzobjekte von lokaler Bedeutung werden im Zonenplan als "Denkmalschutzobjekt kommunal" und im Denkmalschutzinventar als "B-Objekt" bezeichnet. Denkmalschutzobjekte von nationaler oder regionaler Bedeutung werden auf dem Zonenplan als "Denkmalschutzobjekt übergeordnet" und im Denkmalschutzinventar als "A-Objekt" bezeichnet.</p> <p>6 Im Interesse der Denkmäler-Erhaltung können gestützt auf Art. 11 NHG Subventionen ausgerichtet werden. Sie sind vor Beginn der Sanierungsarbeiten beim Gemeinderat zu beantragen.</p>	
Art. 29	Archäologische Schutzzone	Art. 42	Archäologische Schutzzone (AS)	
	<p>1 Die Bezeichnung der Archäologischen Schutzzone bezweckt, diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen</p>		<p>1 Diese Schutzzone bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu dokumentieren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.</p> <p>2 Alle Bauvorhaben, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser</p>	

	<p>sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie frühzeitig zu melden.</p> <p>³ Der Schutz erfolgt nach Massgabe des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968, Art. 8ff.</p>		<p>Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.</p> <p>³ Der Schutz erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes.</p>	
Art. 33	Deponiezone			
	<p>¹ Die Deponiezone bezeichnet Gebiete, in denen die Ablagerung von sauberem Aushub- und Geesteinsmaterial zulässig ist.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Auffüllung muss im Sinne des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umwelt- und Gewässerschutzes erfolgen.</p> <p>⁴ Nach Beendigung der Nutzung ist die Deponiezone der ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Werden Fruchtfolgefleichen beansprucht, sind diese angepasst an das umliegende Gelände fachgerecht zu rekultivieren.</p>			<p>In Löhningen ist keine Deponiezone ausgeschieden und auch keine vorgesehen. Deshalb wird diese Bestimmung nicht mehr aufgenommen</p>
Art. 12	Quartierpläne	Art. 43	Quartierplanpflicht	
	<p>Bei Quartierplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Es gelten dabei die Vorgaben von Art. 21³.</p>		<p>¹ In quartierplanpflichtigen Gebieten bildet ein rechtskräftiger Quartierplan Voraussetzung der Baureife.</p> <p>² Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.</p>	<p>Einwendung Meyer/Leu Beleg 2017-09 Stellungnahme GR GRB Beleg 2018-01</p>

		Art. 44	Naturgefahrenzonen (NGZ)	Planungsbericht Ziff. 7 Zonenbezeichnung mit Zonenplan koordiniert Vorprüfungsbericht 2019 S. 9 Beleg 2019-08
			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.	Text präzisiert gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 5 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
			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 ein Objektschutznachweis einzureichen, welcher aufzeigt, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle Schäden durch Naturgefahren angemessen vermieden werden können, und dass sich durch die Schutzmassnahmen nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.	

			<p>⁴ Die Naturgefahrenzone gelb (geringe Gefährdung G3) und weiss-gelb (Restgefahrenzone G4) 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.</p>	<p>Textpräzisierung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 9 - Beleg 2019-08</p>
			<p>⁵ Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrenhinweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.</p>	<p>Text präzisiert gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 5 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>
			<p>⁶ Der Bestandesschutz richtet sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes¹⁹.</p>	<p>Text eingefügt gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 5 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02</p>

¹⁹ Art. 48ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

		4.4	Hinweise	
Anhang 2	Hinweise und Informationen Auszug: Grundwasserschutzzone	Art. 45	Grundwasserschutzzone (GWS)	
	Die Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden Wasserfassungen. Mit besonderen Massnahmen sollen Verunreinigungen des Grundwassers vermieden werden. Im einzelnen gelten die Vorschriften des Schutzzonelements.		Die Überlagerung Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der jeweiligen Schutzzonelemente und Pläne (Grundwasserschutzzonelemente 1-3).	
Anhang 2	Hinweise und Informationen Auszug: Waldareal	Art. 46	Wald (W)	Redaktionelle Korrektur Vorprüfungsbericht 2016 S. 5 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
	Das Waldareal untersteht der Waldgesetzgebung. Die im Zonenplan eingetragenen Waldränder sind nicht verbindlich.		<ol style="list-style-type: none"> 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. 	
Anhang 2	Hinweise und Informationen Auszug: Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen	Art. 47	Hecken und Feldgehölz (HFg)	
	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.		<ol style="list-style-type: none"> ¹ Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Massgeblich ist das Naturschutzinventar bzw. Heckenkataster. ² Inventarisierte Hecken sind geschützt und sachgerecht zu pflegen. 	

		V.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
Art. 37	Vollzug	Art. 48	Vollzug	
	Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.		Der Gemeinderat erlässt die zur Ausführung dieser Bauordnung erforderlichen Vorschriften und überwacht den Vollzug.	
		Art. 49	Sanktionen	Planungsbericht Ziff. 7
			Die Übertretung der Vorschriften dieser Bauordnung der darauf gestützten Verfügungen wird nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes bestraft ²⁰ .	
Art. 38	Übergangsbestimmungen	Art. 50	Übergangsbestimmungen	
	¹ (aufgehoben) 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 12. 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 mög-		Diese Bauordnung findet Anwendung auf Bauvorhaben und Planungen, über die der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieser Bauordnung noch nicht entschieden hat.	

²⁰ Art. 85ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHRB 700.100).

	<p>lich. Vor- und Hintergärten müssen in ihrer Ausdehnung und Art erhalten bleiben.</p> <p>⁵ Bei Baubewilligungen betreffend Bauten in der Ortsbildpflegezone holt der Gemeinderat vor Erteilen einer Baubewilligung die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein.</p>			
Art. 39	Inkrafttreten	Art. 51	Inkrafttreten	
	<p>¹ Diese Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>² Sie ist in die Sammlung des Gemeinderechts aufzunehmen.</p> <p>³ Sie ersetzt die Bauordnung vom 13. Dezember 1988.</p>		<p>¹ Diese Bestimmungen wurden wie folgt verabschiedet: Gemeinderat Löhningen mit Beschluss GRB vom 22.09.2020. Gemeindeversammlung Löhningen am 28.10.2020.</p> <p>² Diese Bauordnung ersetzt die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Löhningen vom 08.12.2003.</p> <p>⁴ Diese Bauordnung tritt am xx.xx.xxxx in Kraft.</p>	
		Anhang 1 Baubegriffe und Messweisen		
		1.	Terrain	
			<p>Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p>	

		2.	Gebäude	
		2.1	Definition	
			Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufwiesen.	
Art. 9	An- und Nebenbauten	2.2	Kleinbauten	
Art. 9¹	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 m ² . Sie dürfen unterkellert werden.		Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudegrundfläche 50 m² ▪ Fassadenhöhe 3.5 m ▪ Gesamthöhe 5.0 m 	
		2.3	Anbauten	
			Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse für Kleinbauten gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.	
Art. 8⁶	Unterirdische Bauten / Tiefbauten	2.4	Unterirdische Bauten	
	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 höchsten 0.5 m überragen. Bei Erdsonden be-		Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.	
		2.5	Unterniveaubauten	

	trägt 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.		Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen-	
		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise		
			Erdsonden: ohne Grenzabstand	
		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise (Ergänzungen)		
		⑦	Unterirdische Bauten und Tiefbauten gemäss Art. 32 Abs. 6 BauG wie Kontrollschächte, Sammler, Parkplätze, Vorplätze usw. können bis an die Grenze erstellt werden.	
		3.	Gebäudeteile	
		3.1	Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.	
		3.2	Fassadenlinie	
			Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.	
		3.3	Projizierte Fassadenlinie	
			Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.	
Art. 8⁵	Vorbauten	3.4	Vorspringende Gebäudeteile	

	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.		Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 40 % (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vorspringende Gebäudeteile, welche in den Bereich des Grenzabstandes zu leigen kommen, dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.	Textergänzung gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 9 Beleg 2019-08
		3.5	Rückspringende Gebäudeteile	
			Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.	
		4.	Längenbegriffe, Längenmasse	
		4.1	Gebäudelänge	
			Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	
		4.2	Gebäudebreite	
			Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	
		5.	Höhenbegriffe, Höhenmasse	
		5.1	Gesamthöhe	
			Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	
Art. 11¹	Gebäudehöhe	5.2	Fassadenhöhe	

	Die Gebäudehöhe bemisst sich vom Niveau- punkt (Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses) auf gewachsenem Boden bis Oberkante Schnitt- linie der Fassade mit der Dachhaut bzw. höch- stem Punkt des Flachdaches. Bei ungleicher Hö- he der Schnittlinien Fassade-Dachhaut wird die ausgemittelte Gebäudehöhe berechnet. Die Messweise erfolgt bei gestaffelten Bauten (Ter- rassenhäusern usw.) gemäss Skizze im Anhang 1 zu Art. 11, Beispiel B.		Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunter- schied zwischen der Schnittlinie der Fassaden- flucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.	Einwendung Meyer/Leu Beleg 2017-09 Stellungnahme GR GRB Beleg 2018-01
Art. 11²	Firsthöhe			
	Die Differenz zwischen der maximalen Gebäude- höhe und Firsthöhe darf max. 50 % der Gebäu- debreite betragen.		Die Differenz zwischen der Fassadenhöhe und Gesamthöhe darf maximal 50 % der Gebäude- breite betragen.	
		5.3	Kniestockhöhe	
			Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbo- dens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassa- denflucht mit der Oberkante der Dachkonstruk- tion.	
		5.4	Lichte Höhe	
			Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwi- schen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante dere fertigen Decke bzw. Balken- lage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.	
		6.	Geschosse	
		6.1	Vollgeschoss	

			Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.	
		6.2	Untergeschoss	
			Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.	
		6.3	Dachgeschoss	
			Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.20 m nicht überschreiten.	
		6.4	Attikageschosse	
			Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.	
2.2	Definitionen	7.	Abstände und Abstandsbereiche	
Art. 8	Grenzabstand	7.1	Grenzabstand	
Art. 8²	Der Grenzabstand wird bei Hochbauten senkrecht von der Grenze auf die äusserste Mauerflucht gemessen.		Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.	
Art. 8	Mehrlängenzuschlag	7.1.1	Mehrlängenzuschlag	

Art. 8⁴	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.		Der Mehrlängenzuschlag bezeichnet - bei Gebäudelängen, welche das nachfolgende Mass überschreiten - den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand. Misst eine Gebäudeseite in der Zone W2, W1 und K mehr als 20.0 m, so ist der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch um höchstens 5.0 m, zu vergrössern. Anbauten werden nicht angerechnet.	Text präzisiert gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 7 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02 Einwendung HRM Beleg 2019-07 Stellungnahme GR GRB Beleg 2019-08 Der Mehrlängenzuschlag wird ausdrücklich für die Zonen W2, W1 und K (ohne A2) geregelt Anbauten nach IVHB enthalten immer nur Nebennutzflächen (Streichung «unbewohnt») Vorprüfungsbericht 2019 S. 11 - Beleg 2019-08
Art. 8	Grenzabstand	7.1.2	Grosser und kleiner Grenzabstand	
Art. 8³	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 von der einen der beiden Längsfassaden anzuordnen. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.		Der für die einzelnen Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist in der Regel auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.	Einwendung Meyer/Leu Beleg 2017-09 Stellungnahme GR GRB Beleg 2018-01

		Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise (Ergänzungen)		
		①	Die nachbarlichen Grenzabstände können im Sinne des verdichteten Bauens und mit schriftlicher Zustimmung des Gemeinderates und des Nachbarn abgeändert werden. Die Brandschutzvorschriften sind einzuhalten. Dabei dürfen die Masse von Quartierplänen gemäss Anhang 3 «Massvorschriften für Quartierplangebiete» nicht unterschritten werden.	Die Einräumung eines Näherbaurechts ist in Art. 32 Abs. 3 BauG geregelt - trotzdem soll dieser Hinweis in die BauO aufgenommen werden. Textfassung gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 7 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
				Vorheriger Artikel Ziff. 7.1.3 gestrichen gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 10 Beleg 2019-08
Art. 8⁶	An- und Nebenbauten	Auszug aus Anhang 2 Massvorschriften für Regelbauweise		
	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.		Kleinbauten und Anbauten (alle Zonen)	
			Gesamthöhe	5.0 m
			Fassadenhöhe	3.5 m
			Kleiner Grenzabstand	2.5 m
			Gebäudegrundfläche	50 m ²
Art. 10	Gebäudeabstand	7.2	Gebäudeabstand	
Art. 10¹	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 Ge-		Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand richtet sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften. Vorbe-	Ergänzt gemäss Vorprüfungsbericht 2019 S. 10 Beleg 2019-08

	bäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.		halten bleiben Bestimmungen für eine allfällig notwendige Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr).	
Art. 10²	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.			
Art. 10⁴	Der Grenzbau ist zugelassen, wenn an eine bestehende Seitenmauer gebaut wird. Zusammengebaute Häuser gelten hinsichtlich Länge und Abstände als eine Gebäudeeinheit.			
		7.3	Baulinien	
			Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.	
		7.4	Baubereich	
			Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt.	
		7.5	Gewässerabstandslinie	Titel präzisiert gemäss Vorprüfungsbericht 2016 S. 6 Beleg 2016-01 GRB Beleg 2016-02
			siehe Art. 31 BauO	Definition in Art. 31 BauO detailliert enthalten