



## Revision Bau- und Nutzungsordnung

Fassung zur öffentli-  
chen Auflage nach  
Art. 11 BauG

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Stein am Rhein

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Olaf Wolter, Projektleiter  
Corina Voser, Sachbearbeiterin

Inhalt	1. Einleitung	4
	1.1 Anlass der Revision	4
	1.2 Themen der Revision	5
	1.3 Ablauf der Teilrevision	7
	2. Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung	8
	2.1 Darstellung und Aufbau	8
	2.2 Einführung Baubegriffe IVHB	8
	2.2 Nutzungsordnung	19
	3. Auswirkungen	21
	4. Mitwirkung	21
	4.1 Kantonale Vorprüfung	21
	4.2 Öffentliche Auflage	21
	5. Schlussbemerkungen	22
	Anhang	23
	Tabelle der Überbauungsmasse	23

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass der Revision

Stand der Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein wurde letztmals im Jahr 2007 gesamthaft revidiert. Die BNO wurde vom Stadtrat am 29. Juli 2009 in Kraft gesetzt.

Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Baugesetzes wurden im Kanton Schaffhausen die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden haben drei Jahre Zeit, d.h. bis Ende 2013, um ihre Bau- und Nutzungsordnungen an die neuen Baubegriffe und Messweisen anzupassen. Da die Umsetzung der neuen Baubegriffe für die Gemeinden doch mit erheblichem Aufwand verbunden ist, wurde diese Frist vom Regierungsrat mit Beschluss vom 25.8.2015 bis Ende 2018 verlängert. Nach Ablauf der Frist sind die neuen Baubegriffe und Messweisen unmittelbar anwendbar.

Musterbauordnung und Arbeitshilfe Umsetzung IVHB

Um den Gemeinden die Arbeit bei der Umstellung ihrer Bauordnungen auf die neuen Baubegriffe gemäss IVHB zu erleichtern, hat das Baudepartement eine Musterbauordnung erstellt, die beispielhaft aufzeigt, wie die Umsetzung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgen kann. Die Anwendung der Musterbauordnung ist den Gemeinden freigestellt.

Zusätzlich hat das Baudepartement im Februar 2016 eine Arbeitshilfe zur Umsetzung der Baubegriffe und Messweisen der IVHB in den kommunalen Bauordnungen publiziert.

Pflicht zur Führung der Geodaten im kantonalen Daten- und Darstellungsmodell

Gemäss Art. 8 Abs. 4 und 5 Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich so zu führen, dass sie den vom Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Geodatenstrategiegruppe des Kantons Schaffhausen hat am 21. Januar 2013 das Datenmodell Nutzungsplanung mit dem dazugehörigen Darstellungsmodell verabschiedet (Handbuch und Objektkatalog: Version 2.1 vom 5.12.2012).

Die Erfassung des rechtsgültigen Zonenplans im kantonalen Datenmodell wurde per 31.12.2015 abgeschlossen. Der Zonenplan kann im GIS SH abgerufen werden. Auf einen Neudruck des Zonenplans wurde bisher verzichtet.

## 1.2 Themen der Revision

Erste Revisionsetappe: Anpassungen an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB

In erster Priorität sind die neuen kantonalen Baubegriffe und Messweisen der IVHB in die Bauordnung zu übernehmen. Gleichzeitig sollen ausgehend von einer gründlichen Überprüfung der Bau- und Nutzungsordnung einige weitergehende Änderungen an der Bauordnung vorgenommen werden, die im Zusammenhang mit den neuen Baubegriffen und Messweisen stehen, aber nicht zwingend erforderlich sind (erste Revisionsetappe).

Zweite Revisionsetappe: Weitergehende Anpassungen der BNO und Anpassungen des Zonenplans

Zusätzlich wurden erste Inhalte einer *zweiten Revisionsetappe* mit weitergehenden Anpassungen der Bauordnung ausgearbeitet. Diese zweite Revisionsetappe soll nach Abschluss der ersten Etappe in Angriff genommen werden und umfasst im wesentlichen folgende Änderungen:

- Anpassung der Zonenbezeichnungen und Zonenzuordnungen an das Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons Schaffhausen (Handbuch und Objektkatalog: Version 2.1 vom 5.12.2012)
- Festlegung von Naturgefahrenzonen (als überlagernde Zonen), zusammen mit entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung
- Festlegung von Gewässerräumen (als Grundnutzungszone "Gewässer" resp. mit Gewässerabstandslinien, Art. 41a, Abs. 5 lit. b GSchV), zusammen mit entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung
- Diverse kleinere Aktualisierungen des Zonenplans, z.B. bezüglich Darstellung von Hecken und Feldgehölzen, archäologischen Schutzzonen und dergleichen

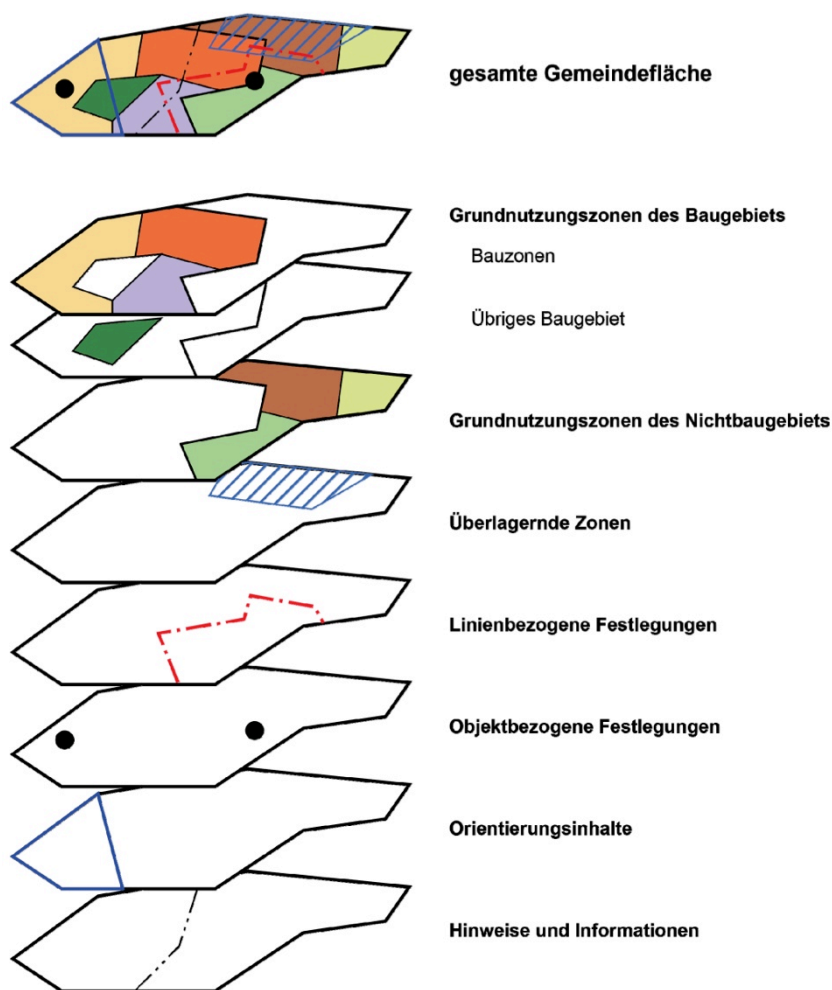
Anpassung des Zonenplans

Wegen der ausgewiesenen Dringlichkeit wurde per Ende 2015 der rechtsgültige Zonenplan vorerst unverändert digitalisiert und in das kantonale Datenmodell Nutzungsplanung überführt. Ein Neudruck des Zonenplans erfolgte nicht. Rechtsgültig bleiben daher nach wie vor die vom Regierungsrat genehmigten, original unterzeichneten Pläne.

Anpassung des Zonenplans Gegenstand einer weiteren Revisionsstufe

Die Anpassung der Darstellung des Zonenplans an die Musterlegende gemäss kantonalem Datenmodell Nutzungsplanung ist Gegenstand einer weiteren Revisionsstufe. Dabei sollen wo möglich die einheitliche Zonenbezeichnungen des Kantons und die vom Kanton vorgeschlagene Reihenfolge der Zonen übernommen. Die Anpassung der Zonenbezeichnungen ist nicht zwingend, sie verbessert indes die Benutzerfreundlichkeit, da die kantonalen Zonenbezeichnungen auch im GIS SH verwendet werden und somit einheitliche Zonenbezeichnungen entstehen. Verwechslungen und Fehler können vermieden werden.

Bestandteile des Zonenplans (Musterlegende) gemäss kantonalem Darstellungsmodell



Vorläufiger Verzicht auf Gesamtrevision

Auf eine Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung wird vorläufig verzichtet, da kein unmittelbarer Handlungsbedarf vorliegt.

Es wird indes empfohlen, eine solche Gesamtrevision in den nächsten ein bis zwei Jahren, spätestens nach Genehmigung der Teilrevision des Kapitels Siedlung des kantonalen Richtplans (Anpassung an das revidierte RPG), in Angriff zu nehmen.

## 1.3 Ablauf der Teilrevision

### Chronologie

Die Revisionsarbeiten gestalteten sich wie folgt:

- Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung (1. Revisonsetappe)
- Beratung und Beschluss der Revision durch den Stadtrat
- Zwei Vorprüfungen der teilrevidierten Bau- und Nutzungsordnung durch den Kanton
- Überarbeitung der teilrevidierten Bau- und Nutzungsordnung
- Erneute Beschlussfassung durch den Stadtrat
- Öffentliche Auflage während 30 Tagen
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage
- Beratung und Beschluss der bereinigten Vorlage durch den Stadtrat zu Händen des Einwohnerrats
- Orientierungsversammlung zur Teilrevision
- Beschluss der Teilrevision durch den Einwohnerrat
- Öffentliche Auflage des Einwohnerratsbeschlusses mit Rekursmöglichkeit während 20 Tagen
- Genehmigung durch den Regierungsrat

## 2. Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung

### 2.1 Darstellung und Aufbau

Verzicht auf Wiederholungen übergeordnetes Rechts

Da die Baubegriffe neu einheitlich im kantonalen Recht geregelt sind, kann die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) in wesentlichen Punkten gekürzt werden (z.B. werden die Art. 16 bis 27 deutlich gekürzt). Bisher wies die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung verschiedene Wiederholungen aus dem kantonalen Baugesetz auf, z.B. Art. 14, Abs.1 BNO. Solche Wiederholungen sind nicht zweckmässig, da das übergeordnete Recht ändern kann und die Gemeinde bei diesen Bestimmungen über keine eigenständige Kompetenz zur Rechtssetzung verfügt.

Die Wiederholungen werden daher konsequent aus der Bau- und Nutzungsordnung eliminiert. Im Gegenzug werden die Skizzen und das Schlagwortverzeichnis im Anhang ergänzt.

Aufbau

Der bewährte Aufbau der Bau- und Nutzungsordnung wird grundsätzlich beibehalten. Die Titel werden soweit sinnvoll der Systematik der Musterbauordnung angepasst.

Synopse gültige Bau- und Nutzungsordnung – revidierte Bau- und Nutzungsordnung

Alle Änderungen gegenüber der gültigen Fassung vom 29.7.2009 sind in der Synopse ersichtlich. Die Synopse ist mit einem Kurzkomentar versehen. Nachfolgend werden einzig die Änderungen von grösserer Bedeutung erläutert.

### 2.2 Einführung Baubegriffe IVHB

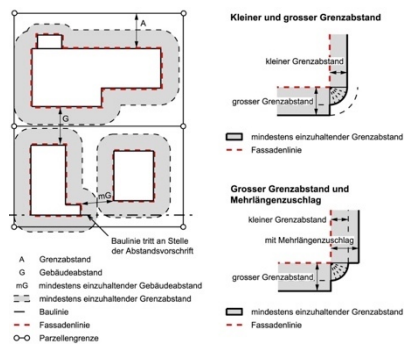
Begriffsbestimmungen werden durch Baubegriffe IVHB ersetzt

In der gültigen Bau- und Nutzungsordnung werden die Begriffsbestimmungen in Abschnitt II.C der BNO aufgeführt. Diese werden durch die Baubegriffe und Messweisen gemäss Anhang zum Baugesetz ersetzt. In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung werden einzig gewisse Präzisierungen geregelt.



## Grenzabstand

Art. 16 BNO



Skizze zu Ziff. 7.1 Anhang BauG

Gemäss gültiger Bau- und Nutzungsordnung bezeichnet der Grenzabstand den senkrecht zur Grenze gemessenen Abstand der äussersten Gebäudeflucht von der Grenze. Die bisherige Definition entspricht mit Ausnahme der Behandlung von vorspringenden Gebäudeteilen (Art. 18 BNO) der Regelung gemäss Ziff. 7.1 Anhang zum Baugesetz, wonach der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassenlinie und der Parzellengrenze ist.

In Art. 16 Abs. 1 BNO wird darauf verwiesen, dass sowohl die Messweise des Grenzabstands wie auch der Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund in der kantonalen Gesetzgebung geregelt ist (Ziff. 7.1 Anhang zum Baugesetz, Art. 30 Abs. 1 Baugesetz und § 15 Strassenverordnung).

## Mehrlängenzuschlag

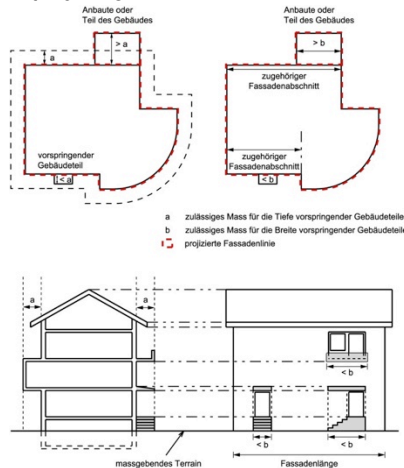
Art. 17 BNO

Art. 17 Abs. 1 BNO wird auf die Definition gemäss Anhang Baugesetz angepasst. Neu wird der Mehrlängenzuschlag im Sinne der Innenentwicklung auf maximal 3 m begrenzt.

Abs. 2 wird ersatzlos aufgehoben, da die Vorschrift nicht kompatibel mit der neuen Definition zur Bestimmung der Gebäudelänge gemäss Ziff. 4.1 Anhang zum Baugesetz ist.

## Vorspringende Gebäudeteile

Art. 18 BNO



Die Regelung zu den vorspringenden Gebäudeteilen in Art. 18 Abs. 1 BNO muss durch die Definition in Ziff. 3.4 Anhang Baugesetz ersetzt werden. Zur bisherigen Regelung entstehen erhebliche Differenzen:

- Bisher beträgt die maximale Ausladung vorspringender Gebäudeteile 1.20 m. Neu wird dieses Mass auf 1.50 m erhöht.
- Bisher sind geschlossene Vorbauten auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Neu wird dieses Mass auf 40% des Fassadenabschnitts erhöht.
- Bisher sind geschlossene Vorbauten in der Höhe auf ein Geschoss beschränkt. Die neue Regelung nach IVHB kennt keine Beschränkung der Höhe für geschlossene Vorbauten. Neu würden auch eigentliche Fassadenausbuchungen über mehrere Geschosse (z.B. Treppenhäuser) als vorspringende Gebäudeteile zählen.
- Bisher sind offene Vorbauten in den Abmessungen nicht beschränkt. Neu ist eine Beschränkung auf 40% des Fassadenabschnitts vorgeschrieben.

Abs. 3 wird gestrichen, da der Mindestabstand in Art. 32 Abs. 3 Baugesetz geregelt und eine Wiederholung dieser Bestimmung in der BNO unnötig ist.

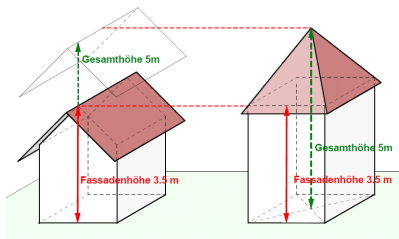
Geschlossene vorspringende Gebäudeteile, die über mehrere Geschosse reichen, wirken dominant und sind nicht erwünscht.

Daher wird in Abs. 2 für geschlossene Vorbauten, die in der Höhe mehr als ein Geschoss einnehmen und Wohn- oder

Spezialregelung für geschlossene vorspringende Gebäudeteile  
 Art. 18 Abs. 2 BNO

## An- und Kleinbauten

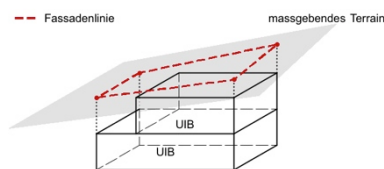
Art. 19 Abs. 1 BNO



Skizze zur Messweise von Fassaden- und Gesamthöhe (Quelle: Arbeitshilfe Nutzungsplanung Kanton Schaffhausen, Stand 23.12.2015)

## Anlagen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Art. 19 Abs. 2 und 3 BNO



Skizze zur Bestimmung der Fassadenflucht bei unterirdischen Baukörpern (Quelle: Arbeitshilfe Nutzungsplanung Kanton Schaffhausen, Stand 23.12.2015)

## Gebäudeabstand

Art. 20 BNO

Schlafräume umfassen, bestimmt, dass bei dieser Fassade der Grenzabstand um 1.5 m zu vergrössern ist. Damit müssen geschlossene Vorbauten, die in der Höhe mehr als ein Geschoss einnehmen und Wohn- oder Schlafräume umfassen, im Endeffekt den normalen zonengemässen Grenzabstand einhalten.

Statt dem bisher verwendeten Begriff "An und Nebenbauten" werden in Abs. 1 neu die Begriffe Kleinbauten (Ziff. 2.2 Anhang Baugesetz) und Anbauten (Ziff. 2.3 Anhang Baugesetz) verwendet. Die Definition und die Abmessungen sind durch das kantonale Recht abschliessend bestimmt. Die zulässige Gebäudegrundfläche ist neu 10 m<sup>2</sup> grösser als bisher, ebenso beträgt die zulässige Fassadenhöhe (entspricht der bisherigen Gebäudehöhe) neu 3.5 m.

Zu beachten ist, dass die Gesamthöhe von 5 m nur mit einem Zeltdach erreicht werden kann. Bei Satteldächern ist die Fassadenhöhe auch giebelseitig zu messen, so dass maximal eine Gesamthöhe von 3.5 m zulässig ist (siehe Skizze).

Die Nebennutzflächen sind in der SIA-Norm 416 definiert. Es handelt sich dabei um Waschküchen, Abstellräume, Einstellräume, Schutzräume etc.

In Abs. 2 wird der Begriff "Tiefbauten" durch die Begriffe "unterirdische Bauten" (Ziff. 2.4 Anhang Baugesetz) und "Unterniveaubauten" (Ziff. 2.5 Anhang Baugesetz) ersetzt. Der Grenzabstand von unterirdischen Bauten ist nicht bestimmbar, da keine Bauteile über dem Terrain liegen und somit keine Fassadenflucht gemäss Ziff. 3.1 Anhang Baugesetz bestimmt werden kann. Aus diesem Grund empfiehlt die Arbeitshilfe Nutzungsplanung des Kantons, in der BNO eine ergänzende Regelung für die Bestimmung der Fassadenflucht von unterirdischen Baukörpern vorzusehen.

Im Gegensatz zur Regelung bei den unterirdischen Bauten fehlt bei Unterniveaubauten eine Regelung zum Umgang mit Erschliessungen (Eingänge oder Einfahrten). Daher wird in Abs. 3 eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Diese entspricht der Empfehlung in der Arbeitshilfe Nutzungsplanung des Kantons.

Gemäss Abs. 1 ist der Gebäudeabstand als kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten definiert. Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Dies entspricht der Regelung gemäss Ziff. 7.2 Anhang zum Baugesetz, wonach der Gebäudeabstand die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude ist.

Die bisherigen Abs. 2 und Abs. 3 werden im Sinne der inneren Verdichtung gestrichen und durch einen neuen Abs. 2 ersetzt. Für die Bemessung des Gebäudeabstands sollen grundsätzlich einzig die feuerpolizeilichen Vorschriften massgebend sein. Im Sinne der Wohnhygiene und einer ausreichenden Belichtung ist indes unabhängig von den feuerpolizeilichen Vorschriften zwischen Hauptbauten ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten.

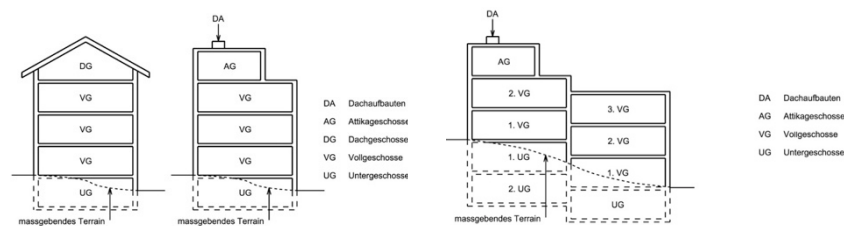
Der Verweis von Abs. 4 ist unnötig, weshalb er gestrichen wird.

## Vollgeschosse Art. 21 BNO

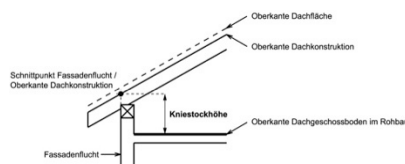
Die Regelung der Vollgeschosse in Ziff. 6.1 Anhang zum Baugesetz ist im Wesentlichen deckungsgleich mit der bisherigen Regelung, allerdings werden Untergeschosse und Dachgeschosse etwas anders definiert.

Die bisherige Regelung wird komplett durch Ziff. 6.1 Anhang zum Baugesetz ersetzt und Art. 21 BNO wird gestrichen.

Skizzen zu Ziff. 6.1 Anhang Baugesetz



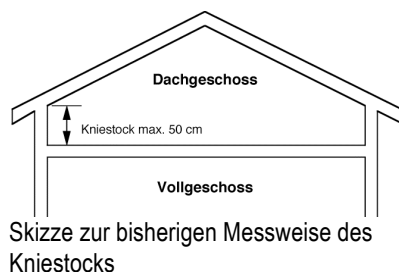
## Dachgeschosse Art. 22 BNO



Skizze zu Ziff. 5.3 Anhang Baugesetz

Die bisherige Regelung wird ersetzt durch die Definition für Dachgeschosse gemäss Ziff. 6.3 Anhang Baugesetz, die auf der Definition für den Kniestock gemäss Ziff. 5.3 Anhang Baugesetz basiert. Die neue Messweise ist nicht deckungsgleich mit der bisherigen Regelung: Der Kniestock wird neu aussen gemessen, d.h. die Dachkonstruktion wird hinzugezählt. Problematisch ist, dass die Kniestockhöhe im Endzustand, also bei Bauabnahme, nicht mehr messbar ist.

Ein Kniestock von 50 cm nach bisheriger Messweise entspricht einem Kniestock von ca. 90 cm nach neuer Messweise (je nach Höhe der Dachkonstruktion und des Fussbodenaufbaus).

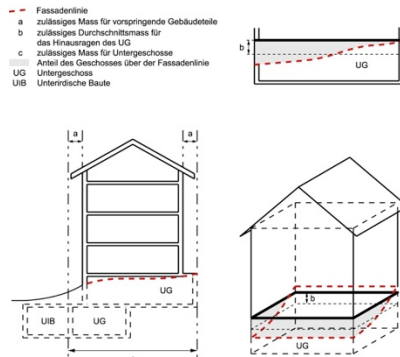


Skizze zur bisherigen Messweise des Kniestocks

Die Regelung in Ziff. 5.3 Anhang zum Baugesetz sieht eine grössere Kniestockhöhe vor, lässt es den Gemeinden aber frei, tiefere Kniestockhöhen vorzusehen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht und der Kniestock von 1.20 m (Vorgabe Anhang Baugesetz) auf 90 cm reduziert. Die tatsächliche Höhe des Kniestocks bleibt damit in etwa gleich wie bisher.

## Untergeschosse

Art. 23 Abs. 1 BNO



Skizze zu Ziff. 6.2 Anhang Baugesetz

Bestimmung des Durchschnittemasses für das Hinausragen des Untergeschosses

Skizze zur Berechnung des zulässigen Durchschnittemasses  $b$  für das Hinausragen des Untergeschosses über die Fassadenlinie (Quelle: Arbeitshilfe Nutzungsplanung Kanton Schaffhausen, Stand 23.12.2015)

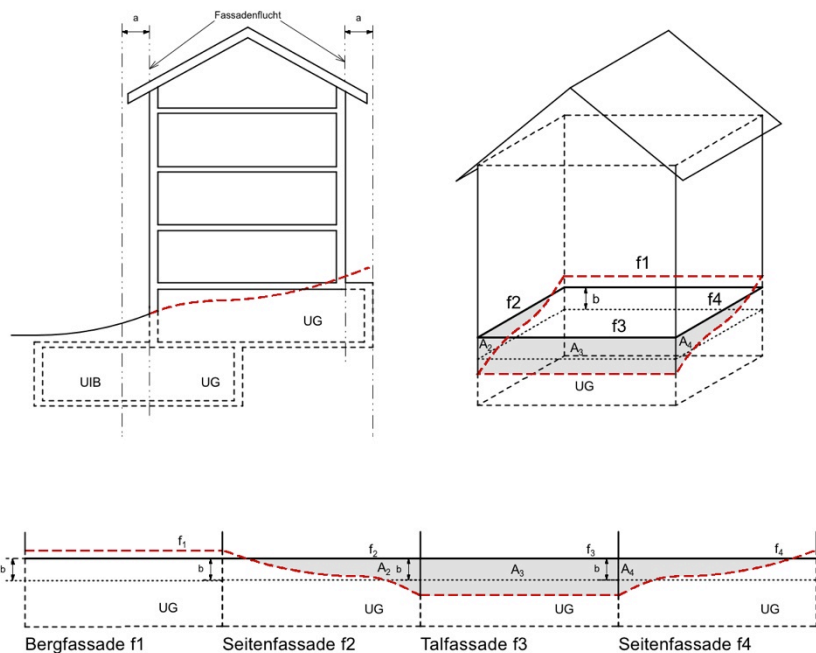
$b$  = Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie (Fassadenabwicklung)

$$b = (A_2 + A_3 + A_4) / (f_1 + f_2 + f_3 + f_4)$$

Art. 23 Abs. 1 BNO wird durch die Definition für Untergeschosse gemäss Ziff. 6.2 Anhang Baugesetz ersetzt. Statt der Definition "ganz oder teilweise im gewachsenen Boden liegend" wird das Untergeschoss neu über ein Durchschnittemass bestimmt ("im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt").

Die neue Messweise gibt mehr Spielraum als die bisherige Messweise und kann in Hanglagen dazu führen, dass Untergeschosse mit deutlich mehr als 1.50 m Höhe in Erscheinung treten. Siehe dazu die Erläuterungen zu Art. 26 BNO.

Die genaue Berechnungsweise des Durchschnittemasses ist durch die Gemeinden festzulegen. Die gewählte Berechnungsweise entspricht dem Vorschlag des Kantons.



## Freilegung von Untergeschossen

Art. 23 Abs. 2 BNO

Häufig werden zur Belichtung der Untergeschosse Abgrabungen getätigt. Da sowohl bei der Ermittlung von Fassadenhöhe (Ziff. 5.1) und Gesamthöhe (Ziff. 5.2) als auch von Untergeschossen (Ziff. 6.2) vom massgebenden Terrain aus gemessen wird, sind solche Abgrabungen baurechtlich nicht relevant. Aus gestalterischer Sicht sind übermässige Abgrabungen jedoch problematisch. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen werden daher gemäss Abs. 2 auf maximal 1.5 m unterhalb des massgebenden Terrains beschränkt. Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen werden von dieser Beschränkung ausgenommen.

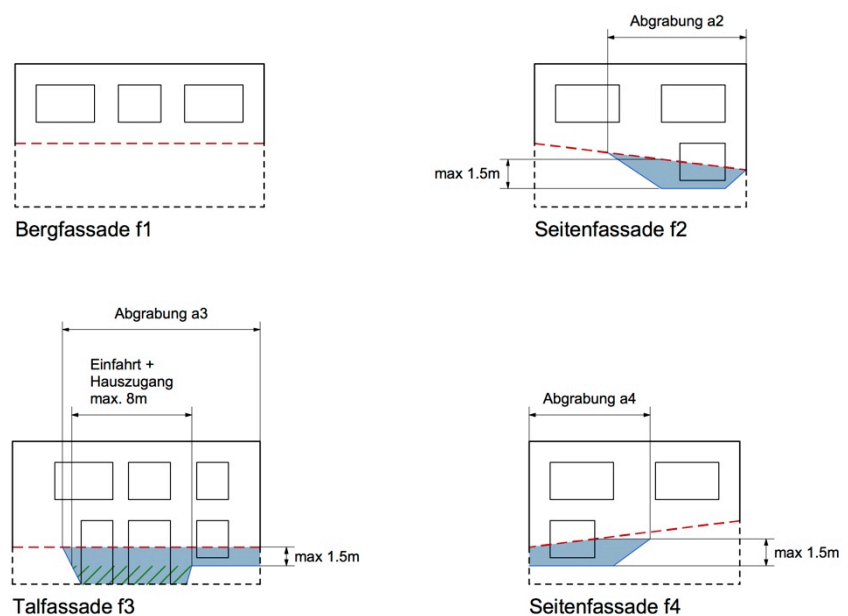
Skizze zur Freilegung von Untergeschossen

(Quelle: Arbeitshilfe Nutzungsplanung  
 Kanton Schaffhausen, Stand  
 23.12.2015)

- - - Fassadenlinie
- Abgrabungen
- /// Abgrabungen mehr als 1.5m

Summe Abgrabungen  
 = 50 % der Fassaden-  
 abwicklung

$$(a_2 + a_3 + a_4) = 0.5 * (f_1 + f_2 + f_3 + f_4)$$



## Nutzung von Untergeschossen

Art. 23 Abs. 3 BNO

Die bisherige Regelung zur Nutzung von Untergeschossen wird präzisiert und mit einem Verweis auf Art. 19 BauV ergänzt. Dieser besagt, dass Räume, die in den Erdboden hinabreichen, nicht als Wohn- und Schlafräume genutzt werden dürfen, wenn nicht wenigstens eine Seite vollständig frei liegt.

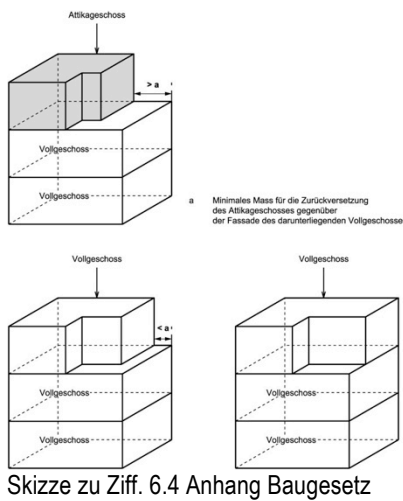
Die Hauptnutzfläche HNF ist dabei als Teil der Nutzfläche NF, welche der Zweckbestimmung des Gebäudes im engeren Sinne dient, zu verstehen (Definition gemäss SIA-Norm 416). Sie umfasst Wohn- und Arbeitsflächen wie z.B. Wohnräume, Küchen, Bäder, Büroflächen und Gewerbeflächen.

## Attikageschosse

Art. 23a BNO

Der Begriff Attikageschosse wird in der BNO bisher nicht verwendet. Die Definition gemäss Ziff. 6.4 Anhang zum Baugesetz bringt für Attikageschosse eine sinnvolle Klärung. Die Begriffsdefinition macht keine Aussage dazu, auf welcher Gebäudeseite der Rückversatz einzuhalten ist. Erfolgt der Rückversatz auf der Gebäudeschmalen Seite oder auf der bergseitigen Fassaden Seite, so wird das Attikageschoss visuell nicht als solches wahrgenommen.

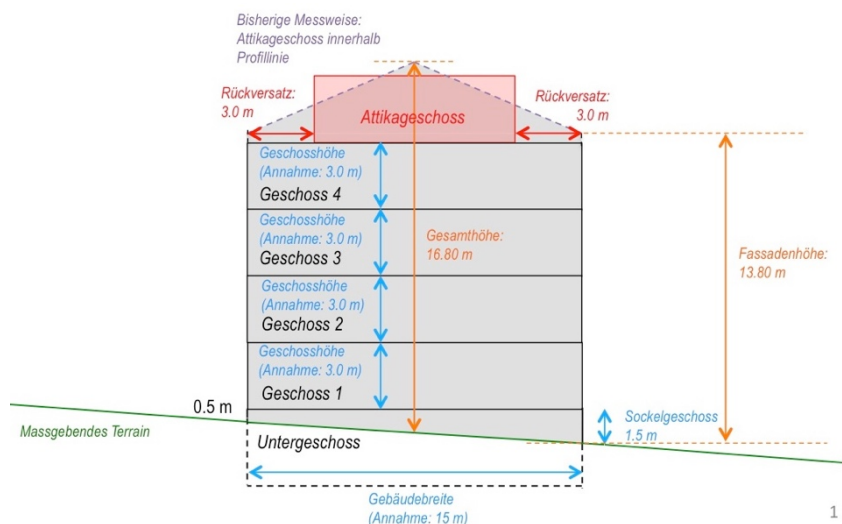




Skizze zur Anordnung des Attikageschosses (Beispiel für die Wohnzone W4)

Die Begriffsdefinition gemäss IVHB sieht vor, dass mindestens auf einer Gebäudeseite ein Rückversatz einzuhalten ist. In Anlehnung an die bisherige Praxis (Attikageschoss muss innerhalb der Profillinie eines Schrägdachs mit dem maximal zulässigen Massen liegen), wird gegenüber der kantonalen Minimaldefinition als zusätzliche Einschränkung festgelegt, dass auf beiden Seiten der längeren Gebäudeseite ein Rückversatz von 3.0 m einzuhalten ist. Dies führt je nach Gebäudetiefe dazu, dass das Attikageschoss etwas grösser werden kann als bisher (siehe Skizze). Um auch besonderen Situationen Rechnung zu tragen, kann der Stadtrat im Einzelfall aufgrund gestalterischer Überlegungen Abweichungen bewilligen.

Da Attikageschosse lediglich durch einen zweiseitigen Rückversatz von 3 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss definiert werden, sind mehrere Attikageschosse möglich. Daher wird festgelegt, dass maximal ein Attikageschoss zulässig ist.






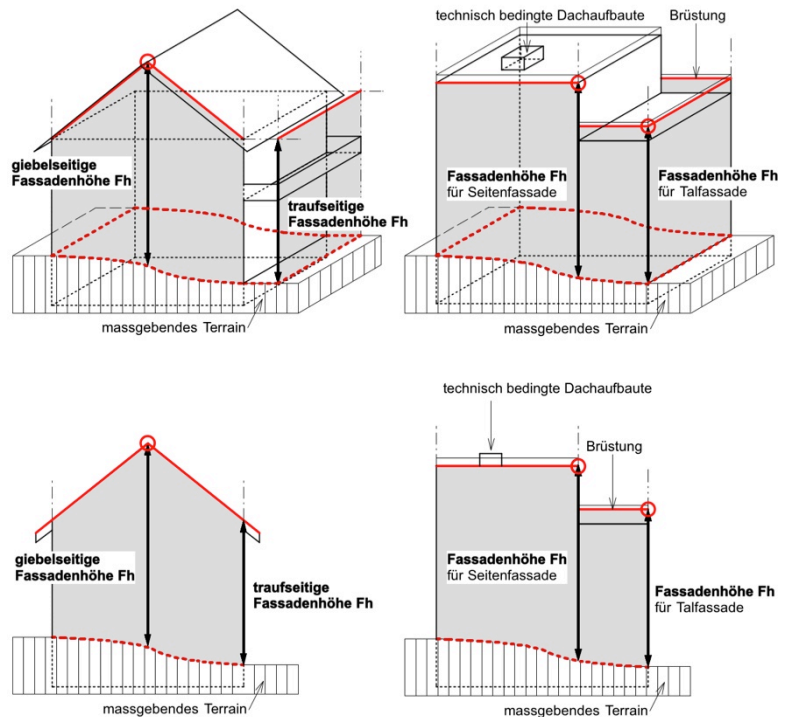
## Fassadenhöhe Art. 24 BNO

Die Gebäudehöhe wird durch die Definition für die Fassadenhöhe gemäss Ziff. 5.2 Anhang Baugesetz ersetzt. Die neue Messweise ist bis auf den oberen Bezugspunkt (bisher Oberkante der Dachfläche, neu Oberkante der Dachkonstruktion) deckungsgleich mit der bisherigen Messweise.

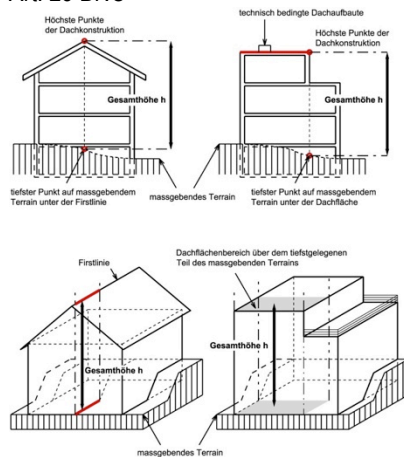
Die Fassadenhöhe wird grundsätzlich sowohl traufseitig als auch giebelseitig gemessen. Für Schrägdächer wird daher in Abs. 1 präzisiert, dass die traufseitige Fassadenhöhe massgeblich ist. Bei Attikageschossen gelten gemäss Abs. 2 die Gebäudeseiten der Rückversätze als Traufseiten. Geländer bei Attikageschossen werden bei der Bestimmung der Fassadenhöhe berücksichtigt, egal ob sie geschlossen oder durchbrochen sind. Damit werden offene und geschlossene Terrassenbrüstungen gleich behandelt.

Skizze zur Messung der traufseitigen Fassadenhöhe und zur Fassadenhöhe für die Talfassade (Quelle: Arbeitshilfe Nutzungsplanung Kanton Schaffhausen, Stand 23.12.2015)

-  Fassadenlinie
-  Fassadenflucht
-  Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion



### Gesamthöhe Art. 25 BNO



Skizze zu Ziff. 5.1 Anhang Baugesetz

Neu wird statt der Firsthöhe der Begriff der Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1 Anhang zum Baugesetz verwendet. Im Unterschied zur bisherigen Regelung (Fusspunkt: Tiefster Punkt des gewachsenen Bodens auf der Gebäudeaussenseite) wird vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf das lotrecht darunter liegende massgebende Terrain gemessen. Da am höchsten Punkt der „Dachkonstruktion“ gemessen wird, hat dieser Begriff eine grosse Bedeutung für die Messung der Höhe eines Gebäudes. Daher wird in Abs. 1 der höchste Punkt der Dachkonstruktion präzisiert.

## Fassadenhöhen und Gesamthöhen in Hanglagen

Art. 24 und 25 BNO

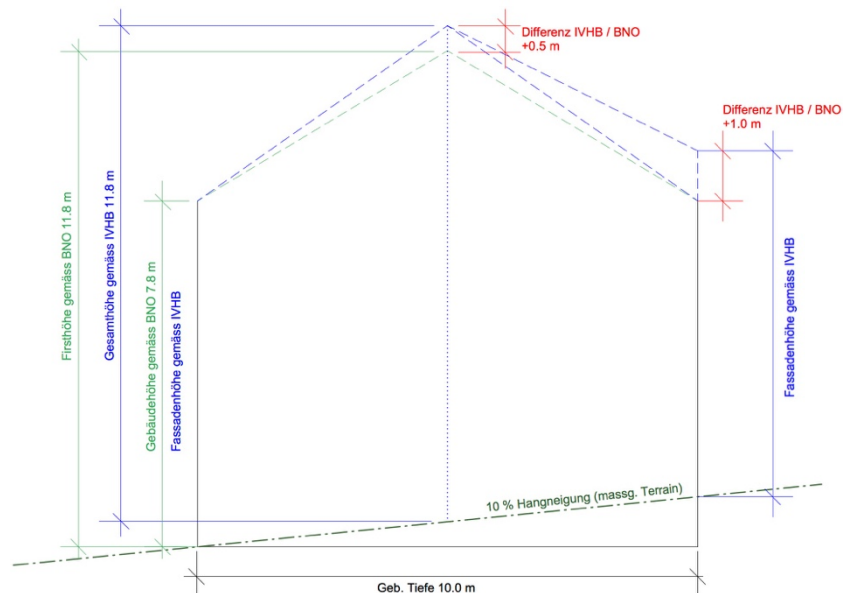
Gemäss Art. 56 Abs. 3 BNO (für W1) und Art. 57 Abs. 3 (für W2) dürfen in Hanglagen mit einer Neigung von mindestens 20 % die bergseitige Gebäudehöhe und die Firsthöhe je um höchstens 1.50 m angehoben werden.

Die Auswirkungen der neuen Messweise für Bauten in Hanglagen wurden daher anhand von Beispielen eingehend untersucht.

Beispiel 1 für ein Gebäude in Hanglage:

- Wohnzone W2
- Massgebendes Terrain:  
10 % Neigung
- Gebäudetiefe 10.0 m

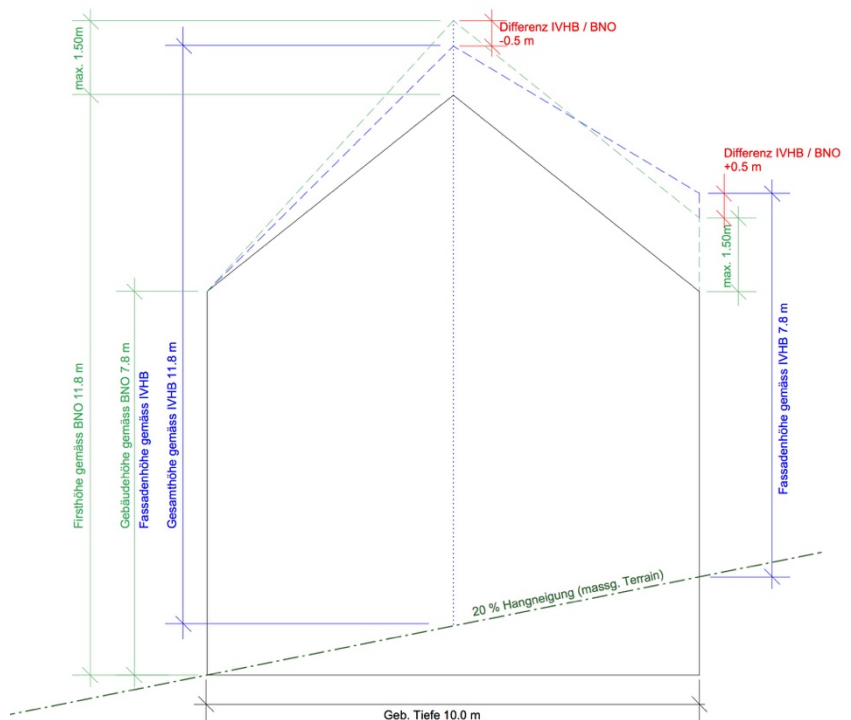
Infolge der neuen Definition der Gesamthöhe kann das Gebäude im Beispiel um 0.5 m höher gebaut werden. Die talseitige Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe) verändert sich nicht. Bergseitig kann die Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe) um 1.0 m erhöht werden.



Beispiel 2 für ein Gebäude in Hanglage:

- Wohnzone W2
- Massgebendes Terrain:  
20 % Neigung
- Gebäudetiefe 10.0 m

Infolge der neuen Definition der Gesamthöhe und infolge der Aufhebung der Sonderregelung für steile Hanglagen ab 20 % Neigung ist der Gebäudefirst um 0.5 m niedriger anzusetzen. Bergseitig kann die Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe) dafür um 0.5 m erhöht werden.

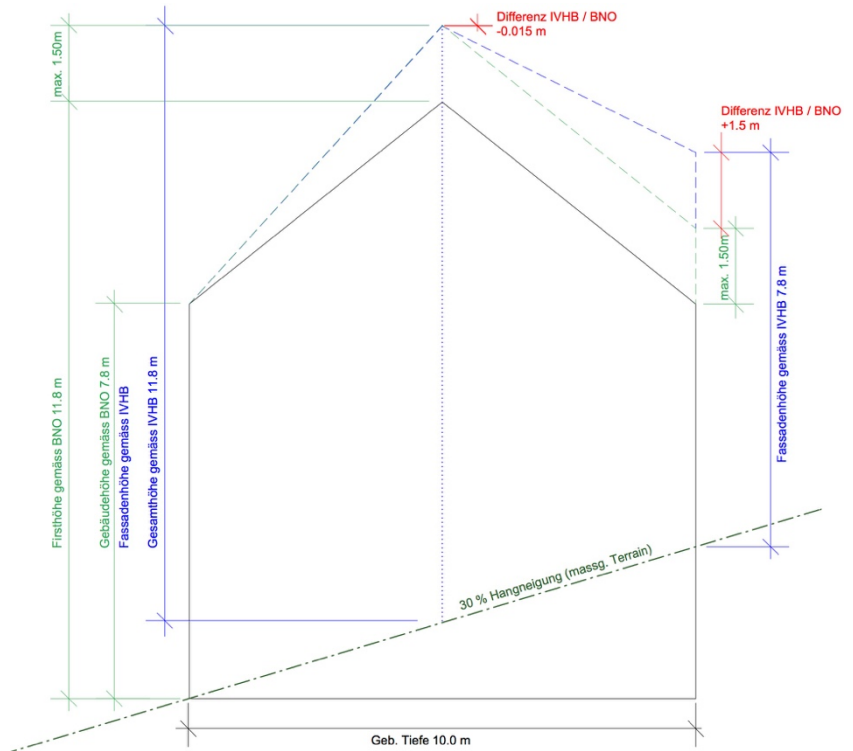




Beispiel 3 für ein Gebäude in Hanglage:

- Wohnzone W2
- Massgebendes Terrain:  
30 % Neigung
- Gebäudetiefe 10.0 m

Infolge der neuen Definition der Gesamthöhe und infolge der Aufhebung der Sonderregelung für steile Hanglagen ab 20 % Neigung ist der Gebäudefirst um 0.015 m niedriger anzusetzen. Bergseitig kann die Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe) um 1.5 m erhöht werden.



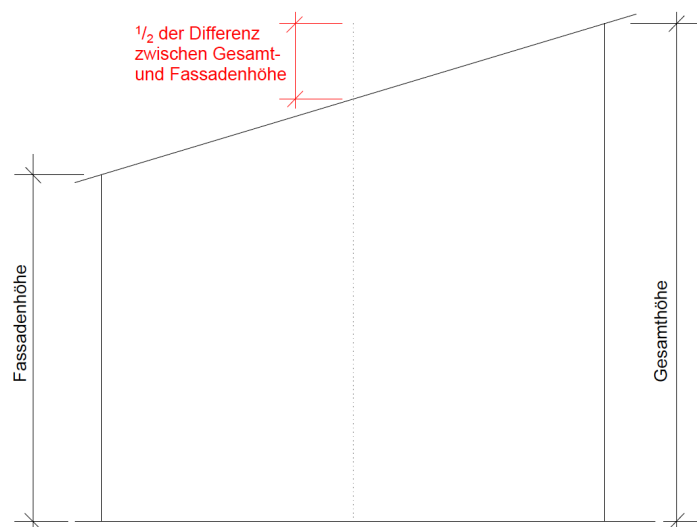
Insgesamt bleiben die Änderungen infolge der neuen Regelung in einem für das Ortsbild vertretbaren Rahmen.

## Gesamthöhe bei Pultdachbauten

Art 25 Abs. 2 BNO

Für die Gesamthöhe von Hauptbauten mit Pultdächern wird in Abs. 2 eine Sonderregelung geschaffen, da ohne Reduktion der Gesamthöhe in diesem Fall Pultdachbauten gegenüber Satteldachbauten zu dominant in Erscheinung treten würden.

Skizze zur Gesamthöhe von Hauptbauten mit Pultdächern



## Technisch bedingte Dachaufbauten

Art 25 Abs. 3 BNO

In Abs. 3 wird neu im Sinne einer Klärung festgehalten, dass technisch bedingte Dachaufbauten (wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren etc.) bei der Bestimmung der Gesamthöhe ausser Betracht fallen. Sie werden aber auf das technisch notwendige Mass beschränkt.

## Höhenlagen

Art. 26 BNO

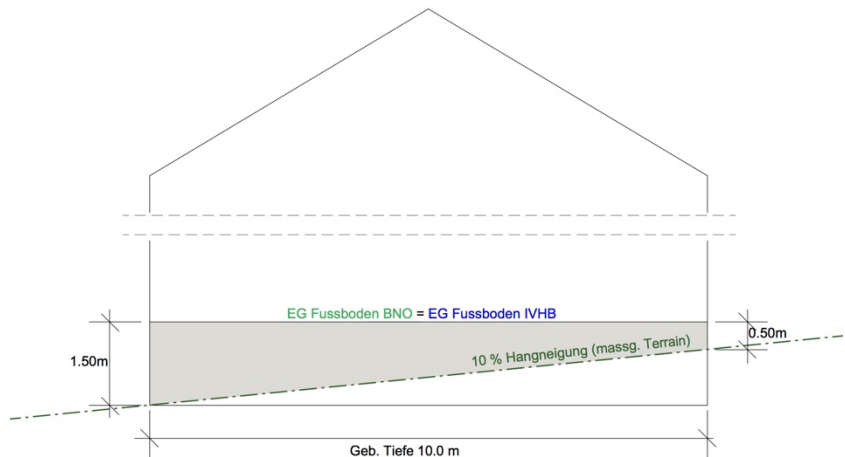
Die bisherige Regelung zur Höhenlage des Erdgeschossfussbodens in Art. 26 BNO ist mit der neuen Messweise für das Untergeschoss (Art. 23) nicht kompatibel und wird daher ersatzlos aufgehoben.

Auswirkungen der neuen Messweise

Anhand verschiedener Beispiele wurde untersucht, welche Auswirkungen die neue Messweise auf die Höhenlage des Erdgeschosses hat. Die Beispiele zeigen, dass in der Tendenz die Messweise nach IVHB dazu führt, dass die Höhe des Erdgeschosses (nach bisheriger Bauordnung, gemäss IVHB handelt es sich um das erste Vollgeschoss, es wird in den nachfolgenden Skizzen zur besseren Verständlichkeit gleichwohl als Erdgeschoss bezeichnet) vor allem bei grösseren Hangneigungen (über 10%) und tieferen Bauten (über 10 m) etwas niedriger angesetzt werden muss als nach der bisherigen Regelung. Das Ausmass der Reduktion ist mit bis zu 50 cm aber vertretbar.

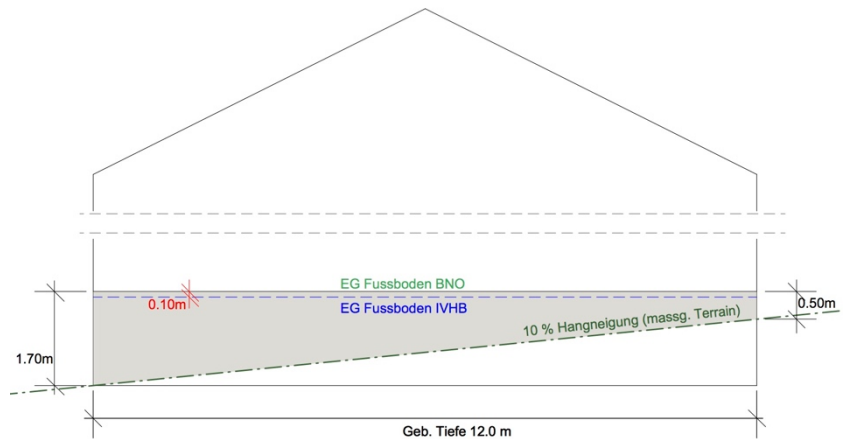
### Beispiel 1:

- 10 % Hangneigung
  - 10.0 m Gebäudetiefe
- Das Untergeschoss ragt bei Anwendung der bisherigen Regelung durchschnittlich um **1.0m** über Fassadenlinie hinaus.
- Die bisherige Regelung und neue Regelung sind identisch.



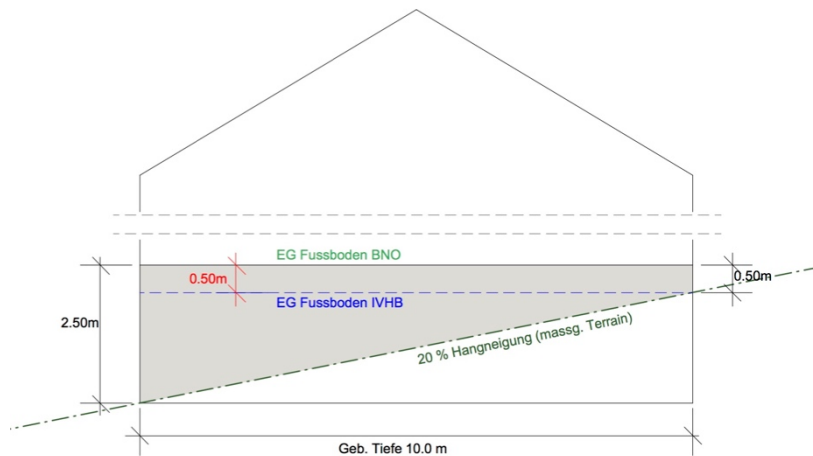
**Beispiel 2:**

- 10 % Hangneigung
  - 12.0 m Gebäudetiefe
- Das Untergeschoss ragt bei Anwendung der bisherigen Regelung durchschnittlich um **1.1m** über Fassadenlinie hinaus.  
 → Die neue Regelung führt dazu, dass die Höhenlage des ersten Vollgeschosses nach IVHB um **10 cm** niedriger angesetzt werden muss.



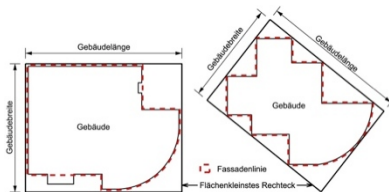
**Beispiel 3:**

- 20 % Hangneigung
  - 10.0 m Gebäudetiefe
- Das Untergeschoss ragt bei Anwendung der bisherigen Regelung durchschnittlich um **1.50 m** über Fassadenlinie hinaus.  
 → Die neue Regelung führt dazu, dass die Höhenlage des ersten Vollgeschosses nach IVHB um **50 cm** niedriger angesetzt werden muss.



**Gebäuelänge**

Art. 27 BNO



Die etwas kompliziert anmutende neue Definition für die Gebäuelänge erlaubt, das Längenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen. Das kantonale Recht sagt nichts darüber aus, ob Anbauten zur Gebäuelänge hinzugezählt werden. Es soll an der bisherigen, bewährten Regelung festgehalten werden. Daher sind Anbauten bei der Ermittlung der Gebäuelänge wie bisher einzurechnen.

**2.2 Nutzungsordnung**

**Einsichtsrecht**

Art. 5 und Art. 33 BNO

Aufgrund eines Hinweises im Vorprüfungsbericht wird bei den Artikeln 5 und 33 "Einsichtsrecht" und Artikel "Verbindlichkeit" um Klarheit zu schaffen statt ‚*einsehbar/zur Einsicht offen*‘ neu die Formulierung ‚*Kann/können auf der Bauverwaltung eingesehen werden*‘ verwendet.

**Zonenvorschriften**

**Altstadtzone**

Art. 34 - 47 BNO

Solaranlagen sind abschliessend in Art. 18a RPG und der RPV geregelt. Da es sich bei der Altstadt um ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung handelt, benötigen Solaranlagen in jedem Fall eine Bewilligung. Sie können aber nicht generell, wie in Art.

Schaufenster im Erdgeschoss  
Art. 40 BNO

38 Abs. 5 BNO festgehalten, untersagt werden. In Art. 38 Abs. 5 BNO wird daher neu auf die Bewilligungspflicht verwiesen.

Der Kanton weist im Vorprüfungsbericht darauf hin, dass für den Begriff „Erdgeschoss“ keine Definition existiert. Bei den Erdgeschossen in der Altstadt ist offensichtlich klar, wie der Begriff zu verstehen ist. Dieser hat hier eine gestalterische Bedeutung und wird daher weiterhin verwendet.

Dachgeschosse  
Art. 38 Abs. 2 und 3 BNO,  
Art. 51+61 BNO

Das Geschoss über dem Dachgeschoss gilt gemäss Definition IVHB nicht als Dachgeschoss. Ein Gebäude kann nur ein Dachgeschoss gemäss Definition IVHB aufweisen. Daher wird in Art. 38, Abs. 2 und 3 sowie Art. 51 und Art. 61 der Begriff „Ebenen“ statt „Geschosse“ verwendet.

Zonenvorschriften  
Wohnzonen und Wohn- und  
Gewerbebezonen  
Art. 54 - 64 BNO

Neu werden die textlich ausgeführten Überbauungsmasse in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen (Art. 56 - 59 und Art. 63 - 64 BNO) in einer übersichtlichen Tabelle zusammengefasst.

Die Ausnahmeregelung für Bauten in Hanglagen mit einer Neigung von mindestens 20 % (Art. 56 Abs. 3 BNO) wird aufgehoben. Einerseits ist diese Regelung mit der IVHB nicht kompatibel, andererseits führt sie zu einem deutlichen Sprung der Gesamthöhe ab einer Hangneigung von 20 %. Die Messweise der Hangneigung ist zudem nicht klar definiert und kann in der Praxis zu Problemen führen.

Die neue Definition für die Gesamthöhe ermöglicht in Hanglagen ebenfalls höhere Gesamthöhen als in der Ebene (vgl. Erläuterung zu Art. 25 BNO in Kap. 2.1), allerdings ohne Sprung wie bei der bisherigen Regelung.

Die Begriffe Firsthöhe und Gebäudehöhe werden den Begriffen gemäss IVHB (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) angepasst.

## 3. Auswirkungen

Auswirkungen auf die Einwohnerkapazitäten

Durch die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die Baubegriffe und Messweisen der IVHB werden keine Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität erwartet.

## 4. Mitwirkung

### 4.1 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2017 und vom 16. April 2018

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung wurde dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen zur Vorprüfung eingereicht. Das Planungs- und Naturschutzamt hat mit Schreiben vom 14. Juli 2017 zum Revisionsentwurf Stellung genommen.

Das Planungs- und Naturschutzamt hat sich kritisch zur Etappierung der Revision geäussert. Daher wird die vorliegende Revision auf die Umsetzung der Baubegriffe nach IVHB beschränkt. Auf weitere Änderungen wird vorerst verzichtet.

Die überarbeitete Fassung der revidierten Bau- und Nutzungsordnung wurde dem Planungs- und Naturschutzamt des Kantons Schaffhausen erneut zur Vorprüfung eingereicht. Das Planungs- und Naturschutzamt hat mit Schreiben vom 18. April 2018 zum Revisionsentwurf Stellung genommen.

Auf vom Kanton vorgeschlagene weitergehende Änderungen und Ergänzungen wird vorerst verzichtet und diese in den anstehenden nächsten Revisionsschritt verschoben.

Wird nach Abschluss des Einwendungsverfahrens ergänzt.

Öffentliche Auflage

### 4.2 Öffentliche Auflage

Gestützt auf Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 wurden folgende Unterlagen vom... bis ... öffentlich aufgelegt:

- Bau- und Nutzungsordnung
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Innerhalb der Auflagefrist konnten beim Stadtrat schriftlich Einwendungen erhoben werden.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen **XX** Einwendungen zu den aufgelegten Unterlagen ein.

## 5. Schlussbemerkungen

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

Die verbindlichen Vorgaben der IVHB werden in der Bau- und Nutzungsordnung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse situationsgerecht umgesetzt.

# Anhang

## Tabelle der Überbauungsmasse

	A	V	W1	W2	W3	W4	WG2	WG3	I
Zulässige Vollgeschosse	-	2	1	2	3	4	2	3	
Grenzabstand mind.	-	4.00 m	5.00 m	4.00 m	5.00 m	6.00 m	4.00 m	5.00 m	2.50 m
Taufseitige Fassadenhöhe max.	-	7.80 m	4.80 m	7.80 m	10.80 m	13.80 m	7.80 m	10.80 m	13.80 m
Gesamthöhe max.	-	11.80 m	8.30 m	11.80 m	14.80 m	16.80 m	11.80 m	14.80 m	16.80 m
Gebäudelänge max.	-	25.0 m*	20.0 m*	25.0 m*	30.0 m	30.0 m	30.00 m	40.00 m	

\* Wird im Einvernehmen mit dem Nachbarn auf der gemeinsamen Grenze zusammengebaut, darf die Gebäudelänge insgesamt 30 m betragen. Von dieser Erleichterung ausgenommen ist das Gebiet oberhalb der Blaurock- und Guldifuesstrasse.