



Kanton Schaffhausen

Gemeinde Barga



Ortsplanungsrevision 2016 (Änderungen der Bauordnung aufgrund Teilgenehmigung vom 11. April 2017)

Einwendungsverfahren

Einwendungsverfahren vom bis

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....
Michael Mägerle

.....
Maja Werner

Öffentliche Auflage vom bis

Genehmigt durch den Regierungsrat am

Der Staatsschreiber

.....
Dr. iur. Stefan Bilger

213279

Stand
18.12.2019



Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer

Art. 10 Zonenplan*Mehrwertabgabe*

Bei Aufzonungen werden Mehrwertabgaben in der Höhe von 20 % des Mehrwerts erhoben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (Art. 9 MAG).

Art. 15 Dachformen, Dachaufbauten*Dachaufbauten*

Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlänge sein. In der Ansicht gemessen, dürfen sie bis höchstens 1.0 m unter den First reichen und müssen mindestens um 1/8 der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein.

Art. 24 Überbauungsmasse*Überbauungsmasse*

Für die einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse. Unter Berücksichtigung von Art. 11 Abs. 3 BauO gelten in Quartierplänen die in Klammer gesetzten maximalen Überbauungsmasse. ~~In Quartierplänen gelten die in Klammer gesetzten maximalen Überbauungsmasse.~~ Sind keine Masse definiert, so gelten diejenigen der Regelbauweise.

Bezeichnung	Zonenarten						
	DK ^①	WZ	A	ZöBA	GzB	RAH	LW
Min. Grenzabstand	3.5m	5.0m	6.0m ②	③	5.0m	3.5m	5.0m
Min. Gebäudeabstand	siehe Anhang 1, Art. 7.2						
Max. Gebäudelänge	35.0m (50.0m)	28.0m (35.0m)	50.0m	Keine	35.0m	42.0m	Keine ④
Max. Traufseitige Fassadenhöhe / Max. Fassadenhöhe für Talfassade bei Flachdachbauten	7.5m (9.5m)	7.0m (9.5m)	9.0m	Keine	9.0m	9.0m	9.0m ④
Max. Gesamthöhe	12.0m (15.0m)	11.0m (14.0m)	12.0m	Keine	12.0m	12.0m	12.0m ⑤
Max. Gesamthöhe für Flachdachbauten	-	9.5m	11.0m	Keine	11.0m	11.0m	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	II	III	II	III	III	III

- ① Beschränkungen nur für Neubauten. Grundsätzlich haben sich Neubauten in ihren Volumen an die sie umgebenden Bauten anzupassen. Ihre Überbauungsmasse richten sich nach der bestehenden ortstypischen Bebauung. ~~Grundsätzlich haben sich Neubauten in den Ausmassen an die sie umgebenden Bauten anzupassen. Für Alt- resp. Ersatzbauten richten sich die Überbauungsmasse nach der bestehenden ortstypischen Bebauung.~~

- ~~In der Dorfkernzone sind keine Flachdachbauten zulässig.~~
- ② ~~Bei Arbeitszonen unter sich kann der Grenzabstand auf 5.0m reduziert werden.~~ Der Grenzabstand gegenüber anderen Grundstücken innerhalb der Arbeitszone kann auf 5.0 m reduziert werden.
 - ③ Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.
 - ④ Für reine freistehende Wohnbauten gelten die Überbauungsmasse der Dorfkernzone.
 - ⑤ Silos max. 24m.

1. BAUZONEN

Art. 25 Dorfkernzone DK

Dachform	Für Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer ortsüblichen Dachneigung gestattet. Sie sind mit Tonziegeln oder anderem Ziegelmaterial, das in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Eingeschossige An- und Kleinbauten können, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, mit anderen Materialien eingedeckt werden und eine andere Dachform aufweisen.
Denkmalpflege	Vor Erteilung einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen. Bei Objekten, die sich ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs befinden, kann der Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung eine Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen. Bei den übrigen Objekten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42.
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind architektonisch gut zu gestalten und müssen sich in die Dachfläche harmonisch einfügen. Sie dürfen gesamthaft nicht länger als 1/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein und nicht zusammenhängen. In der Ansicht gemessen, dürfen sie bis höchstens 1.0 m unter den First reichen und müssen mindestens um 1/8 der Fassadenlänge von den Seiten zurückversetzt sein.

Art. 37 Gewässer G und Gewässerräume

Abstände	Die Gewässerabstandslinien legen die Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern fest. Innerhalb dieser Linien gelten die Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften. Ist nur einseitig eine Abstandslinie festgelegt, gelten die Vorschriften zwischen Abstandslinie und Gewässer.
Uferbestockung, Unterhalt	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.

*Stehende Gewässer
< 5'000 m²*

Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², ~~die keine Gewässerabstandslinie aufweisen~~, gilt ein Gewässerabstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel künstlich angelegte Weiher in Gartenanlagen, Schwimmteiche und dergleichen.

Art. 39 ERS-Gebiet ERS

Bauten und Anlagen

~~Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten im Übrigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung für das ERS-Gebiet.~~ Für Bauten und Anlagen gelten sinngemäss die Bestimmungen nach Art. 38 „Einpassungsgebot“ und „Nicht zulässige Bauten und Anlagen“.

Art. 42

Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) UOs

Denkmalpflege

Der Gemeinderat holt vor der Erteilung einer Baubewilligung die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ein. ~~sofern denkmalpflegerische Aspekte oder das Ortsbild tangiert sind.~~ Ausgenommen davon sind Bauvorhaben bei nicht geschützten (Teil-) Objekten, die nach aussen nicht in Erscheinung treten oder nicht baubewilligungspflichtig sind.-

Art. 44 Naturgefahrenzonen NGZ (G1-G4)

*Geringe Gefährdung
Restgefährdung*

Die Gefahrenzonen gelb G3 (**geringe Gefährdung**) und weissgelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

5. SCHUTZOBJEKTE

Art. 45 Inventar der Baudenkmäler gemäss **NHG Art. 6 und 8 **des Natur- und Heimatschutzgesetzes****

ANHANG 1: BAUBEGRIFFE UND MESSWEISEN MIT SKIZZEN

A. Bauweisen [kommunal]

Als Regelbauweisen gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen. Abweichungen davon gelten als Sonderbauweise und sind im Rahmen von Quartierplänen **gemäss Art. 18 BauG** gestattet.

~~2.1c Gebäude ohne baugesetzliche Bestimmungen~~ [kommunal]

~~Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe über dem massgebenden Terrain nicht mehr als 1.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern.~~

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.2 Gebäudeabstand [kantonale] und [kommunal]

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Er ergibt sich aus der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

Mit einem Quartierplan kann der Gebäudeabstand auf den notwendigen Brandschutzabstand gemäss den kantonalen Brandschutzvorschriften reduziert werden.

Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften.

Das Zusammenbauen an die Grenze oder auf einer Parzelle ist gestattet, falls der Nachbar gleichzeitig baut, oder bereits eine Grenzmauer besteht. Zusammengebaute Gebäude gelten hinsichtlich Grenzabständen und Gebäudelängen als Einheit.

**ANHANG 2:
INVENTARLISTE DER SEHR WERTVOLLEN
UND WERTVOLLEN BAUTEN (ART. 45)**

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

GB Nr.	Inv. Nr.	Funktion heute	Klassifizierung	Zone	Eintrag GB
64	02 / 04	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
63	02 / 05	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
38	02 / 18	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
36	02 / 21	Schulhaus	A	ZöBA	X
15	02 / 24	Wohnhaus	A	ZöBA	X
58	02 / 28	Wirtshaus	A	DK	
59	02 / 29	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
110	02 / 33	Bauernhaus	B	DK	
109	02 / 34	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
105	02 / 39	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
103	02 / 41	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	DK	
118	02 / 60	Gasthaus	B	DK	
140	02 / 61	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	LW	
127	02 / 62	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	LW	
136	02 / 65	Bauernhaus (Vielzweckhaus)	B	LW	
04		Brunnen	B	WZ	
09		Brunnen	B	Str	
104		Brunnen	B	DK	
119		Brunnen	B	DK	