

Gemeinde Ramsen



BAUORDNUNG

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29.11.2018
Vom Regierungsrat bewilligt und in Kraft getreten am 28.05.2019

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Rechtsquellen	5
Art. 3 Geltungsbereich	5
Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren	5
Art. 5 Zuständige Behörde	6
Art. 6 Rechtsschutz	6
Art. 7 Baukontrollen	6
Art. 8 Gebührenpflicht	7
II. Planungsinstrumente	8
Art. 9 Kommunale Planung	8
Art. 10 Richtpläne	8
Art. 11 Zonenplan	8
Art. 12 Quartierpläne	9
III. Allgemeine Bauvorschriften	10
Art. 13 Definitionen und Messweisen	10
Art. 14 Stand der Technik	10
Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt	10
Art. 16 Flachdächer	10
Art. 17 Aussenantennen	10
Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen	11
Art. 19 Parkplätze	11
Art. 20 Altrechtliche Bauten	11
Art. 21 Erschliessung und Beiträge	11
IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften	12
Art. 22 Massvorschriften Regelbauweise inkl. Quartierplan	12
1. Grundnutzungszonen des Baugebiets	13
Art. 23 Dorfzone D	13
Art. 24 Wohnzone 2 W2	14
Art. 25 Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 und Wohn- und Arbeitszone 3 WA3	14
Art. 26 Arbeitszone 2 A2	14
Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA	14
Art. 28 Strassenzone Str und Bahnzone Bahn	15
2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes	15
Art. 29 Landwirtschaftszone LW	15
Art. 30 Rebbauzone R	15
Art. 31 Materialabbauzone MA	15
Art. 32 Strassenareal StrA und Bahnareal BahnA	16
3. Schutzzonen	16
Art. 33 Naturschutzzone/-objekte kommunal Nk/NOK und übergeordnet Nü/NOü	16
Art. 34 Gewässer G und Gewässerräume	16

4. Überlagernde Zonen	17
Art. 35 Überlagernde Reservezone URes	17
Art. 36 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, BLN-Gebiet	17
Art. 37 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS	17
Art. 38 Überlagernde Naturschutzzone kommunal UNk und übergeordnet UNü	18
Art. 39 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) UOs	18
Art. 40 Überlagernde archäologische Schutzzone AS	19
Art. 41 Quartierplanpflicht Qu und Quartierplan rechtsgültig Qur	19
Art. 42 Naturgefahrenzone NGZ	19
Gefahrenzonen G1 - G4 (Anhang 6)	19
5. Objektbezogene Festlegungen	20
Art. 43 Schützenswerte Bauten, Inventare	20
6. Orientierungsinhalte	21
Art. 44 Grundwasserschutzzone GWS	21
Art. 45 Wald W	21
Art. 46 Hecke und Feldgehölz HFg	21
V. Schluss- und Übergangsbestimmungen	22
Art. 47 Vollzug	22
Art. 48 Widerrechtliche Ausführung, Wiederherstellung	22
Art. 49 Gesetzliches Grundpfandrecht	22
Art. 50 Sanktionen	22
Art. 51 Übergangsbestimmung	22
Art. 52 Inkrafttreten	23
Fussnoten	23
Anhang 1: Baubegriffe und Messweisen	24
1. Terrain	24
1.1 Massgebendes Terrain	24
2. Gebäude	24
2.1 Gebäude	24
2.2 Kleinbauten	24
2.3 Anbauten	24
2.4 Unterirdische Bauten	24
2.5 Unterniveaubauten	25
2.6 Räume im Erdboden	25
3. Gebäudeteile	25
3.1 Fassadenflucht	25
3.2 Fassadenlinie	25
3.3 Projizierte Fassadenlinie	25
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	25
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	25
4. Längenbegriffe, Längenmasse	26
4.1 Gebäudelänge	26
4.2 Gebäudebreite	26

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse	26
5.1 Gesamthöhe	26
5.2 Fassadenhöhe	26
5.3 Kniestockhöhe	26
5.4 Lichte Höhe	26
6. Geschosse	26
6.1 Vollgeschosse	26
6.2 Untergeschosse	27
6.3 Dachgeschosse	27
6.4 Attikageschosse	27
7. Abstände und Abstandsbereiche	27
7.1 Grenzabstand	27
7.1a Mehrlängenzuschlag	28
7.2 Gebäudeabstand	28
7.3 Baulinien	28
7.4 Baubereich	28
8. Nutzungsziffern	29
8.1 Grünflächenziffer	29
8.2 Anrechenbare Grünfläche (aGrF)	29
8.3 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	29
8.4 Geschossfläche (alt: Bruttogeschossfläche)	29
Anhang 2: Skizzen zum Anhang	30
Zu Ziffer 2: Gebäude	30
Zu Ziffer 3: Gebäudeteile	31
Zu Ziffer 4: Längenbegriffe, Längenmasse	34
Zu Ziffer 5: Höhenbegriffe, Höhenmasse	35
Zu Ziffer 6: Geschosse	38
Zu Ziffer 7: Abstände und Abstandsbereiche	43
Zu Ziffer 8: Nutzungsziffern	45
Anhang 3: Liste Baulinienpläne	48
Anhang 4: Liste Quartierpläne	49
Anhang 5: Inventar der schützenswerten Bauten	50
Anhang 6: Sonstige Beschlüsse, Reglemente und Dokumente zur Bauordnung	53
Anhang 7: Lesehilfe betreffend Terminologie im Zonenplan	54

Bauordnung der Gemeinde Ramsen

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 Ramsen die nachstehende Bauordnung.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Die Bauordnung bezweckt insbesondere

- 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.

Art. 2 Rechtsquellen

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

Art. 3 Geltungsbereich

Die Bauordnung findet Anwendung auf alle baubewilligungspflichtigen Bauwerke und Arbeitsvorgänge des Hoch- und Tiefbaus sowie auf Veränderungen der Landschaft.

Art. 4 Baubewilligungspflicht und Verfahren

¹ Bauten, Anlagen und Geländeänderungen sowie Nutzungsänderungen derselben bedürfen der behördlichen Bewilligung.

² In der Ortsbildschutzzone und für schützenswerten Bauten gelten zusätzliche Auflagen, siehe Art. 39 und 40.

³ Die Baubewilligungspflicht und das Baubewilligungsverfahren richten sich nach Art. 54 ff. des kantonalen Baugesetzes.

Art. 5 Zuständige Behörde

¹ Baubewilligungsbehörde ist mit Ausnahme der in Art. 57 des kantonalen Baugesetzes aufgeführten Vorhaben der Gemeinderat. Die Zuständigkeit für Brandschutzanordnungen richtet sich nach der kantonalen Brandschutzverordnung.

² Baugesuche sind beim Gemeinderat einzureichen. Umfang und Beilagen eines Baugesuches richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 58).

³ Die Prüfung der Baugesuche erfolgt durch das Baureferat.

Art. 6 Rechtsschutz

¹ Gegen Entscheide des Gemeinderates in Bausachen kann gemäss Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG) innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen schriftlich und begründet Rekurs erhoben werden.

² 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

¹ Die Baupolizei ist zuständig für die Baukontrollen.

² Die Bauherrschaft hat dem Baureferenten fristgerecht die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden:

- 1.) Fertigstellung Schnurgerüst, Schnurgerüstprotokoll
Meldefrist: vor Beginn der nächsten Etappe (Rohbau)
- 2.) Fertigstellung Rohbau
Meldefrist: vor Beginn Innenausbau
- 3.) Fertigstellung der Wasser-/Abwasserleitungen
Meldefrist: vor dem Eindecken der Leitungen
- 4.) Bauvollendung
Meldefrist: vor Einzug/Nutzung

Die entsprechenden Meldekarten 1 bis 4 liegen der Baubewilligung bei.

³ Vor Durchführung der Bauschlusskontrolle darf ein Gebäude nicht genutzt oder bezogen werden.

Art. 8 Gebührenpflicht

¹ Baurechtliche Entscheide sind gebührenpflichtig nach Massgabe der kommunalen Gebührenverordnung.

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

II. Planungsinstrumente

Art. 9 Kommunale Planung

¹ Im Rahmen des übergeordneten Rechts und der Bauordnung erlässt die Gemeinde folgende Bau- und Nutzungsvorschriften:

- die in der Bauordnung vorgesehenen Verordnungen
- den Zonenplan
- die Grundlagenpläne
- Baulinienpläne (siehe Anhang 3) und Quartierpläne (siehe Anhang 4) sowie Landumlegungspläne

Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des Kantonalen Baugesetzes (Art. 11 ff.).

² Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne. Diese dienen den Behörden als Planungs- und Entscheidungsgrundlagen.

Art. 10 Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Strassenrichtplan (StrG Art. 27 ff) sowie nach Bedarf einen kommunalen Richtplan.

Art. 11 Zonenplan

¹ Der Zonenplan legt in den einzelnen Gebieten der Gemeinde die zulässige Nutzung fest.

² Den Nutzungszonen werden gemäss der Lärmschutz-Verordnung des Bundes Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet.

³ Der Zonenplan enthält Eintragungen zu den überlagernden Zonen, linienbezogene und objektbezogene Festlegungen sowie Orientierungsinhalte.

⁴ Der Zonenplan gibt Hinweise über Wald, Gewässer und Hecken.

⁵ Das Verfahren und die Mitwirkungsrechte Dritter richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (Art. 11).

⁶ Gestützt auf Art. 11 Abs. 4 BauG kann der Gemeinderat kleine Änderungen des Zonenplans nach schriftlicher Anzeige an die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser im vereinfachten

Verfahren ohne Auflage und öffentliche Ausschreibung beschliessen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die betroffene Fläche darf 300 m² nicht übersteigen.
- Die Grundeigentümer und die Anstösser müssen mit der Änderung einverstanden sein.

Art. 12 Quartierpläne

Für die Quartierpläne gelten die Vorschriften des Baugesetzes.

III. Allgemeine Bauvorschriften

Art. 13 Definitionen und Messweisen

Die in dieser Bauordnung verwendeten Baubegriffe und Messweisen sind in Anhang 1 und Anhang 2 zusammengestellt.

Art. 14 Stand der Technik

¹ Bauten und Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu erstellen.

² Für den Brandschutz gelten die Grundlagen im Anhang zur Brandschutzverordnung 550.101.

³ Für die Beurteilung des Standes der Technik im Sinne von Abs. 1 gelten die von öffentlichen und privaten Organisationen erlassenen Regelwerke.

Art. 15 Einpassungsgebot und Unterhalt

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

² Alle Bauwerke sind so zu unterhalten, dass sie weder Personen oder Sachen gefährden noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

³ Dieser Grundsatz gilt auch für leerstehende Objekte, für brachliegende Baugrundstücke, für die Umgebung von Bauwerken, für Lagerplätze und dergleichen.

Art. 16 Flachdächer

Nicht genutzte neue oder umfassend sanierte Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Ausgenommen hiervon sind Solarpanels sowie Dachflächen mit thermischer Nutzung. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° werden Flachdächern gleichgestellt.

Art. 17 Aussenantennen

In Gebieten mit überlagernder Ortsbildschutzzone kann der Gemeinderat in der Baubewilligung Auflagen bezüglich Standort, Abmessung und Farbgebung von Aussenantennen machen.

Art. 18 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

¹ Beim Neubau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind auf privatem Grund besonnte und vom Verkehr geschützte Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen, die Grösse muss mindestens 5 % der Grundstücksfläche betragen.

² Wo das Anlegen von Spiel- oder Gemeinschaftsflächen unzumutbar ist, ist Ersatz zu schaffen durch Einkauf in öffentliche oder Beteiligung an privaten Anlagen.

Art. 19 Parkplätze

¹ 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.

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

a) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern: zwei Parkplätze pro Wohneinheit.

b) Bei Mehrfamilienhäusern: 1.5 Parkplätze pro Wohneinheit.

c) Bei Gewerbe- und Industriebauten gelten die jeweils aktuell gültigen Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

³ Bei Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind 10 % der Pflichtparkplätze für Besucher zu reservieren.

⁴ Der Gemeinderat kann das Erstellen einer unterirdischen Parkierungsanlage verlangen.

⁵ Für Fahrräder und Motorfahrräder sind ebenfalls genügend Abstellflächen bereitzustellen.

Art. 20 Altrechtliche Bauten

Bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in ihrem Bestand geschützt.

Art. 21 Erschliessung und Beiträge

¹ Beiträge und Gebühren, welche Grundeigentümer an Erschliessungswerke zu leisten haben, sind im kommunalen Beitrags- und Gebührenreglement geregelt.

² Der Gemeinderat kann im Rahmen des übergeordneten Rechts die vorzeitige Erschliessung durch Private bewilligen.

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

Art. 22 Massvorschriften Regelbauweise inkl. Quartierplan

Zone QP = Quartierplan	Höhenmasse		Max Gebäudelänge	Grenzabstand Privatgrund		Gebäudeabstand (zu beachten: Anh. 1, Art. 7.2)	Mehrlängenzuschlag	Grünflächenziffer	Zulässige Vollgeschosse	Gebäudegrundfläche	Empfindlichkeitsstufe
	Gesamthöhe	Fassadenhöhe		gross	klein						
Dorfzone D	-	-	40 m	4 m	4 m	-	18 m	-	2	-	III
- QP	-	-	-	2.5 m	2.5 m	-	-	-	2	-	III
Wohnzone 2 W2	9 m	-	40 m	10 m	5 m	10 m	18 m	0.2	2	-	II
- QP	-	-	-	5 m	5 m	-	-	0.2	2	-	II
Wohn- und Arbeitszone 2 WA2	9 m	-	40 m	5 m	5 m	10 m	18 m	0.1	2	-	III
- QP	-	-	-	5 m	5 m	-	-	0.1	2	-	III
Wohn- und Arbeitszone 3 WA3	12 m	-	50 m	8 m	6 m	12 m	18 m	0.1	3	-	III
- QP	-	-	-	6 m	6 m	-	-	0.1	3	-	III
Arbeitszone 2 A2	16 m	-	-	4 m	4 m	8 m	-	0.05	-	-	IV
- QP	-	-	-	4 m	4 m	-	-	0.05	-	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA	12 m	-	-	6 m	6 m	-	-	-	-	-	II
- QP	-	-	-	6 m	6 m	-	-	-	-	-	II
Landwirtschaftszone LW: <u>Wohnbauten</u> (wie W2)	9 m	-	40 m	10 m	5 m	-	18 m	- ⁽¹⁾	2	-	III
Landwirtschaftszone LW: <u>Ökonomiebauten</u>	12 m	-	100 m	4 m	4 m	-	-	-	-	-	-
Alle Zonen: An- und Kleinbauten	5 m	3.5 m	-	2.5 m	2.5 m	-	-	-	-	50 m ²	-
Alle Zonen: Unter-niveaubauten, Pools	über Terrain 0.5 m	-	-	2.5 m	2.5 m	-	-	-	-	-	-

1. Grundnutzungszonen des Baugebiets

Art. 23 Dorfzone D

¹ Die Dorfzone umfasst den historischen Kern der Gemeinde, der als Wohn-, Wirtschafts-, Arbeits- sowie Kulturort gilt und erhalten werden soll.

² Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Wo Baulinien fehlen, sind bei Neubauten, Ersatz- und Umbauten die bestehenden Fassadenfluchten beizubehalten. Bei geschlossener Bauweise entlang von Strassen und Gassen richten sich die Längen- und Höhenmasse sowie die Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten nach den umliegenden Gebäuden und Strukturen.

³ Neu- und Ersatzbauten haben sich hinsichtlich Kubatur, Massstäblichkeit und Materialisierung sowie Farbgestaltung an die sie umgebenden Bauten anzupassen.

⁴ Bei offener Bauweise ist überdies ein Grenzabstand gemäss Art. 22 einzuhalten.

⁵ Zum Charakter der Dorfkernzone gehört neben den Bauten auch die Gestaltung der Umgebung, die den dörflichen Verhältnissen angepasst sein muss.

⁶ Projekte mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, sind zulässig. Für die Beurteilung sind Fachleute der Denkmalpflege und des Städtebaus beizuziehen.

⁷ Zulässige Dachformen: symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Kreuzgiebel. Die Dächer sind mit Tonziegel oder Ziegelmaterial, welches in Farbe und Struktur dem vorherrschenden ortsüblichen Charakter entspricht, einzudecken. Flachdächer sind nur bei Klein- und Anbauten gestattet.

⁸ Dacheinschnitte sind nur möglich, wenn sie Bestandteil einer zulässigen Dachaufbaute sind. Zulässig sind die folgenden Dachaufbauten: Schlepptgauben und Giebellukarnen. Dachaufbauten dürfen ein Drittel der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie nicht überschreiten und in der Regel nicht zusammenhängen. Sie dürfen höchstens 60 cm unter die Firstlinie reichen und haben einen Abstand von 1.00 m zum seitlichen Dachrand einzuhalten.

⁹ Dachflächenfenster dürfen maximal 55 x 118 cm gross sein, bis 60 cm unter die Firstlinie reichen und haben einen Abstand von mindestens 1.00 m zum seitlichen Dachrand einzuhalten.

¹⁰ Beim Einbau von Solarpanel ist besondere Sorgfalt bezüglich Anordnung, Form und Struktur geboten.

¹¹ Die Gesamthöhe von Silos darf in der Dorfzone höchstens 12 m betragen.

Art. 24 Wohnzone 2 W2

¹ Die Zahl (W2) bezieht sich auf die Anzahl zulässiger Vollgeschosse.

² Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe wie Gewerbe, Dienstleistungen und Läden zugelassen, sofern sie das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

³ Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag, Höhenmasse und Grünflächenziffer gem. Art. 22.

⁴ Die Mehrlängenzuschläge kommen bei Reihen-Einfamilienhäusern nicht zur Anwendung.

⁵ Die Dachform ist frei. 33 % der gesamten Dachfläche von Hauptbauten kann der Belichtung von Dachgeschossen sowie der unter der Dachfläche situierten Geschosse dienen. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in der Gesamtlänge 40 % der Länge der darunterliegenden projizierten Fassadenlinie nicht überschreiten.

Art. 25 Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 und Wohn- und Arbeitszone 3 WA3

¹ Die Zahlen WA2/WA3 beziehen sich auf die Anzahl zulässiger Vollgeschosse. In der Wohn- und Arbeitszone sind neben Wohnbauten mässig störende Betriebe sowie Mischbauten und reine Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den Massvorschriften gem. Art. 22.

Art. 26 Arbeitszone 2 A2

¹ In der Arbeitszone 2 sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten in den Sektoren Dienstleistung, Gewerbe und Industrie zulässig.

² In der Arbeitszone 2 sind auch stark störende Nutzungen gemäss Empfindlichkeitsstufe IV zugelassen.

³ Wohnungen für Betriebsinhaber oder aus betrieblichen Gründen an den Standort gebundenes Personal sind zulässig. Sie unterstehen den Zonenvorschriften der Wohnzone W2. Wohnungen haben in Bezug auf ihre Lage und in baulicher Hinsicht den zu erwartenden Immissionen Rechnung zu tragen.

⁴ Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird definiert durch Grenzabstände, Höhenmasse und Grünflächenziffer gem. Art. 22.

Art. 27 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZÖBA

¹ Zonenzweck und Nutzung richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes/Art. 9.

² Gegenüber anderen angrenzenden Zonen gelten die für die angrenzenden Zonen festgelegten Grenzabstände.

Art. 28 Strassenzone Str und Bahnzone Bahn

Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätze mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten und dienen der Erschliessung des Siedlungsgebietes.

2. Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes

Art. 29 Landwirtschaftszone LW

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

² Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2. Sie sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen.

³ Landwirtschaftliche Bauten sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzufügen. Die zulässigen Masse richten sich nach den Massvorschriften in Art. 22.

⁴ Die Gesamthöhe von Silos darf in der Landwirtschaftszone höchstens 20 Meter betragen.

⁵ Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone, welche das baubewilligungspflichtige Ausmass (siehe Kant. Baugesetz Art. 54 g) nicht erreichen, müssen per Formular „Deklaration Aushub“ (siehe Anhang 6) vorgängig der Gemeinde Ramsen gemeldet werden.

Art. 30 Rebbauzone R

¹ Die Rebbauzone ist eine spezielle Landwirtschaftszone.

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

Art. 31 Materialabbauzone MA

¹ Die Materialabbauzone ist für den Material- und insbesondere für den Kiesabbau bestimmt und umfasst die eigentlichen Abbaugebiete mitsamt den Wiederherstellungsflächen.

² Der Abbau und die Wiederherstellung haben nach genehmigten Plänen und Konzepten zu erfolgen.

³ Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Zonenzweck dienen. Nach Beendigung des Materialabbaus sind alle Bauten und Anlagen auf Kosten der Unternehmung zurückzubauen.

Art. 32 Strassenareal StrA und Bahnareal BahnA

¹ Die Verkehrsflächen umfassen insbesondere die Flächen für Bahnen, Strassen und Plätzen mit ihren Nebenflächen und den erforderlichen Hoch- und Tiefbauten und dienen der Erschliessung ausserhalb des Baugebietes.

² Sie unterstehen den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

3. Schutzzonen

Art. 33 Naturschutzzone/-objekte kommunal Nk/NOk und übergeordnet Nü/NOü

¹ Die Naturschutzzone ist eine Nichtbauzone und umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung.

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

³ Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung und die Aufwertung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope.

⁴ Sämtliche auch nicht baubewilligungspflichtige bauliche Veränderungen und Geländeänderungen sind verboten, soweit diese nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁵ Die Bestimmungen gelten sowohl für übergeordnete Naturschutzzonen als auch für kommunale Naturschutzzonen.

⁶ Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag, mit einer Schutzverfügung oder einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton geregelt.

Art. 34 Gewässer G und Gewässerräume

¹ Gewässer und ihre Gewässerräume sind geschützt. Für Nutzung und Bewirtschaftung gelten die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Für Wasserbau und Gewässerunterhalt gelten die kantonalen Vorschriften.

² Die Gewässerabstandslinien legen die Abstände für Bauten und Anlagen fest. Innerhalb dieser Linien gelten die entsprechenden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung.

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. In einem 4 m breiten Korridor über eingedolten Bachleitungen gilt ein Bauverbot für Bauten und Anlagen (ausgenommen Haus-, Hofzufahrten und Fusswege).

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.

⁵ Bei stehenden Gewässern mit einer Fläche von weniger als 5'000 m², die keine Gewässerabstandslinien aufweisen, gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Uferlinie. Die Vorschriften der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung für Nutzung und Bewirtschaftung kommen hier nicht zur Anwendung. Ausgenommen von den Abstandsvorschriften sind Schwimmbäder und Kleinstgewässer wie zum Beispiel Weiher und dergleichen.

4. Überlagernde Zonen

Art. 35 Überlagernde Reservezone URes

Reservezonen sind für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Bis zur Einzonung in die entsprechende Bauzone ist nur die Grundnutzung (Landwirtschaftszone) zulässig. Bauten dürfen bis zu diesem Zeitpunkt nicht erstellt werden.

Art. 36 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, BLN-Gebiet

¹ Die BLN-Gebiete umfassen die schutzwürdigen Landschaften von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar.

² Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft und in die bestehende Siedlungsform einzupassen. Die Massstäblichkeit ist zu wahren. Für Gebiete ausserhalb der Bauzone gelten auch die Bestimmungen nach Art. 37.

Art. 37 Überlagernde Landschaftsschutzzone LS

¹ Die Überlagerung Landschaftsschutz bezweckt die dauernde Erhaltung der betreffenden Landschaften in ihrer natürlichen oder kulturhistorischen Schönheit und Eigenart oder der

Freihaltung von Aussichtslagen im Nichtsiedlungsgebiet. Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht berührt.

² Bauten und Anlagen sind gestattet, soweit sie zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Zweck der Überlagerung nicht widersprechen.

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

Art. 38 Überlagernde Naturschutzzone kommunal UNk und übergeordnet UNü

¹ Die überlagernde Naturschutzzone umfasst Schutzgebiete und Schutzobjekte von nationaler, kantonaler und kommunaler Bedeutung samt zugehöriger Umgebungsfläche (Pufferzone).

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

³ Die überlagernde Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung und die Aufwertung der ausgeschiedenen Gebiete als wichtige Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten und Geotope. Ausserdem dient sie der Wiederherstellung und Vernetzung naturnaher Lebensräume bedrohter Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz naturnaher Landschaftsteile.

⁴ Sämtliche auch nicht baubewilligungspflichtige bauliche Veränderungen und Geländeänderungen sind verboten, soweit diese nicht dem Schutz oder Unterhalt der Naturschutzzone dienen.

⁵ Die Grundnutzung der überlagerten Naturschutzzone ist gewährleistet, soweit sie den jeweiligen Naturschutzzonen nicht widerspricht.

⁶ Die Bestimmungen gelten sowohl für übergeordnete Naturschutzüberlagerungen als auch für kommunale Naturschutzüberlagerungen.

⁷ Spezielle Schutz-, Pflege- und Nutzungsbestimmungen werden in einem Bewirtschaftungsvertrag, mit einer Schutzverfügung oder einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton geregelt.

Art. 39 Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz) UOs

¹ Für das Ortsbild besonders bedeutsame Teile der Dorfzone gelten als Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz gemäss Art. 7 NHG).

² Bauten und deren Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten.

³ In der Ortsbildschutzzone besteht für Bau- und Umbautätigkeiten eine Baubewilligungspflicht.

⁴ Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege gemäss den kantonalen Vorgaben einzuholen.

Art. 40 Überlagernde archäologische Schutzzone AS

¹ Die archäologische Schutzzone hat den Zweck, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung zu bewahren, beziehungsweise diese vor ihrer Zerstörung oder Veränderung der Dokumentation und wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

² Alle Erdarbeiten, Aushubarbeiten und Geländeänderungen innerhalb dieser Zonen sind bewilligungspflichtig. Sie sind der Kantonsarchäologie durch den Gemeinderat frühzeitig zu melden.

³ Das Verfahren erfolgt nach Massgabe des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG).

Art. 41 Quartierplanpflicht Qu und Quartierplan rechtsgültig Qur

¹ Der Gemeinderat beschliesst die Aufstellung, Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen nach Massgabe des Baugesetzes.

² In quartierplanpflichtigen Gebieten ist ein rechtskräftiger Quartierplan Voraussetzung für die Baureife.

³ Beantragt ein von einer Quartierplanpflicht betroffener Grundeigentümer einen Quartierplan, hat der Gemeinderat innert nützlicher Frist einen solchen öffentlich aufzulegen.

Art. 42 Naturgefahrenzone NGZ

¹ Die Naturgefahrenzone NGZ bezeichnet Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen. Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

² Die Naturgefahrenzone umfasst die Zonen G1-G4 und wird nur als umhüllende Flächen dargestellt. Massgebend ist die Naturgefahrenkarte.

Gefahrenzonen G1 - G4 (Anhang 6)

¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen Gebiete, welche durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen.

² Die Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung G1) bezeichnet Gebiete mit erheblicher Gefährdung von Leben und Sachwerten. Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist verboten, ausgenommen sind

Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr dienen. Um- und Anbauten sind möglich, wenn sie der Risikominimierung dienen.

³ Die Gefahrenzone 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. Die entsprechenden Angaben sind im Rahmen eines Objektschutznachweises zusammen mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

⁴ Die Gefahrenzonen gelb G 3 und weiss-gelb G4 (Restgefährdung) bezeichnen Gebiete mit seltenen und sehr seltenen Ereignissen. Die Gemeinde weist darauf hin, wenn ein Vorhaben in der Gefahrenzone gelb liegt. Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft. Bei Sonderrisiken gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone blau.

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

⁶ Ausserhalb der Bauzonen gilt die Gefahrennachweiskarte. Für Bauten und Anlagen innerhalb von Gefahrenhinweisflächen werden die erforderlichen Schutzmassnahmen durch die zuständige Baubewilligungsbehörde festgelegt.

5. Objektbezogene Festlegungen

Art. 43 Schützenswerte Bauten, Inventare

¹ Schützenswerte Bauten sind klassifiziert und unterliegen zusätzlichen Vorschriften. Bauten mit der Einstufung A (sehr wertvoll/kantonale Bedeutung) und B (wertvoll/kommunale Bedeutung) sind im Zonenplan 1:2000 gekennzeichnet und in Inventaren festgehalten (Anhang 5).

² Klassifizierte Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Ihr äusseres Erscheinungsbild und ihre innere prägende bauoriginale Grundstruktur sowie bedeutende Ausstattungsmerkmale sind zu erhalten.

³ Unterhaltsarbeiten, die Veränderungen an der Gebäudehülle mit sich bringen, sowie bauliche Veränderungen im Innern sind bewilligungspflichtig.

⁴ Für schützenswerte Bauten besteht zusätzlich eine Bewilligungspflicht für die folgenden Arbeiten:

- Fenstererneuerung, wenn die Fensterform, -aufteilung, -material oder -farbe geändert werden soll.
- Fassadenanstriche, wenn die Farbe oder sonstige Erscheinungsform verändert werden soll.
- Neueindeckung von Dächern, wenn Farbe, Form oder Material geändert werden soll.

⁵ Vor der Erteilung einer Baubewilligung ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege gemäss den kantonalen Vorgaben einzuholen.

6. Orientierungsinhalte

Art. 44 Grundwasserschutzzone GWS

Die Überlagerung Grundwasserschutzzone bezweckt den Schutz der bestehenden und geplanten Wasserfassungen. Es gelten die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung von Bund und Kanton sowie der jeweiligen Schutzzonenreglemente und Pläne.

(Grundwasserschutzzonen S1 - S3). (Anhang 6)

Art. 45 Wald W

¹ Der Wald untersteht der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung. Bauten und Anlagen sind nur nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig.

² Die Darstellung des Waldes im Zonenplan hat nur informativen Charakter. (Anhang 6)

³ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald wird durch das kantonale Recht geregelt.

Art. 46 Hecke und Feldgehölz HFg

Die Darstellung der Hecken im Zonenplan hat nur informativen Charakter. Wildwachsende Hecken sind generell durch die Jagd- und Naturschutzgesetzgebung geschützt. Sie sind zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 47 Vollzug

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

Art. 48 Widerrechtliche Ausführung, Wiederherstellung

¹ Wird ein Bauvorhaben oder die Zweckänderung einer Baute unter Missachtung von Vorschriften oder in Abweichung von einer Bewilligung ausgeführt, verfügt die Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten bzw. ein Benützungsverbot und setzt der Bauherrschaft unter Androhung der Ersatzvornahme eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes.

² Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht; die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern. Im baurechtlichen Entscheid ordnet die Bewilligungsbehörde auch an, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist.

Art. 49 Gesetzliches Grundpfandrecht

Für Forderungen und Verzugszins aus Ersatzvornahme besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB. Das Pfandrecht ist auf Kosten der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen. (Art. 87 Abs. 3 BauG)

Art. 50 Sanktionen

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

Art. 51 Übergangsbestimmung

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

Art. 52 Inkrafttreten

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

² Alle ihr widersprechenden Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung vom 02.05.2017 werden aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung Ramsen beschlossen am 29. November 2018

Einwohnergemeinde Ramsen

Der Gemeindepräsident:

Josef Würms

Die Schreiberin:

Yvonne Leu

Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom: 28. Mai 2019

Fussnoten

(1) gestrichen gemäss RRB vom 28. Mai 2019

(2) Absatz 'Anbauten' gestrichen gemäss RRB vom 28. Mai 2019

Anhang 1: Baubegriffe und Messweisen

Die Baubegriffe und Messweisen in diesem Anhang sind teilweise dem 'Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen' (Baugesetz 700.100) entnommen. Diese unterliegen dem übergeordneten Recht. Zusätzlich enthält er kommunale Festlegungen.

Zur Verdeutlichung sind kantonale, durch die Gemeinde nicht abänderbare Bestimmungen *kursiv* dargestellt.

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und 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 im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5 m. (siehe Art. 22)

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

2.4 Unterirdische Bauten

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

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zu 0.50 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

2.6 Räume im Erdboden

Wohnräume im Erdboden werden in § 19 BauV geregelt.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

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.

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

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.

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. Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge gerechnet.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten werden nicht zur Gebäudebreite gerechnet.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

5.3 Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

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 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 0.50 m über die Fassadenlinie hinausragt.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 0.80 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

¹ *Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.*

² Der für einzelne Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Fassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

³ Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes dürfen die Grenzabstände im gegenseitigen Einverständnis der Nachbarn und mit Zustimmung des Gemeinderates ungleich verteilt werden.

⁴ (1)

⁵ Das Zusammenbauen an die Grenze bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge ist gestattet.

⁶ Verminderte Grenzabstände von Kleinbauten⁽²⁾

Für Kleinbauten, welche eine maximale Gebäudefläche von 50 m², eine maximale Gesamthöhe von 5 Metern haben und die Fassadenhöhe 3.50 Meter nicht überschreitet, darf der Grenzabstand gegenüber Privatgrundstücken auf das Baugesetzliche Mindestmass von 2.50 Metern reduziert werden.

⁷ Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald wird durch das kantonale Recht geregelt.

⁸ Gegenüber öffentlichen Gewässern wird der Abstand durch die Gewässerabstandslinien definiert.

⁹ Die im Zonenplan definierten eingedolten Bachverläufe ohne Gewässerabstandslinien sind von den Gewässerabstandsvorschriften ausgenommen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang der Leitungen muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein.

7.1a Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag bezeichnet - bei Gebäudelängen, welche das nachfolgende Mass überschreiten - den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand. Misst eine Gebäudeseite mehr als 18 m, so ist der Grenzabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch um höchstens 6 m zu vergrössern. Anbauten werden gemäss projizierter Fassadenlinie angerechnet.

7.2 Gebäudeabstand

¹ *Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.*

² Der Gebäudeabstand richtet sich nach den kantonalen Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben Bestimmungen für eine allfällig notwendige Notzufahrt (Ambulanz, Feuerwehr).

³ Es gilt die Brandschutzrichtlinie „Schutzabstände, Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen.

⁴ Steht auf dem Nachbargrundstück eine Baute nach altem Recht näher an der Grenze als zulässig wäre, so muss der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden.

7.3 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Inhalt und Verfahren richten sich nach Massgabe des Baugesetzes.

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

8. Nutzungsziffern

8.1 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

$$\text{Grünflächenziffer (GZ)} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche (aGrF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}}$$

8.2 Anrechenbare Grünfläche (aGrF)

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

8.3 Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Die anrechenbare Grundstücksfläche kann für jeden Pflichtparkplatz gemäss Art. 19, der in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt wird, um 10 m² vergrössert werden. Innerhalb der Bauzonen gehört der Gewässerraum zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

8.4 Geschossfläche (alt: Bruttogeschossfläche)

Die Definition der Geschossfläche, sowie die Gebühren und Beiträge, die sich aus der Geschossfläche errechnen, befinden sich im Beitrags- und Gebührenreglement der Gemeinde Ramsen.

Anhang 2: Skizzen zum Anhang

(Baubegriffe und Messweisen gem. Art. 27 BauG)

Hinweis zu den Abbildungen: das zulässige Durchschnitssmass für das Herausragen der UNB, das zulässige Durchschnitssmass für das Herausragen der UG sowie die zulässigen Masse für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind weder durch das Baugesetz noch die Bauordnung definiert und somit baurechtlich nicht relevant.

Zu Ziffer 2: Gebäude

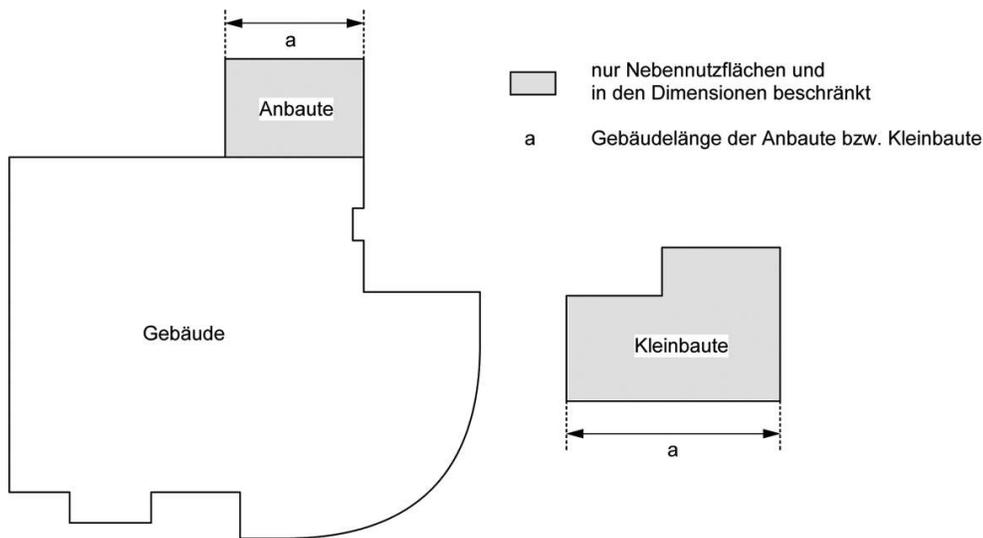


Fig. 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

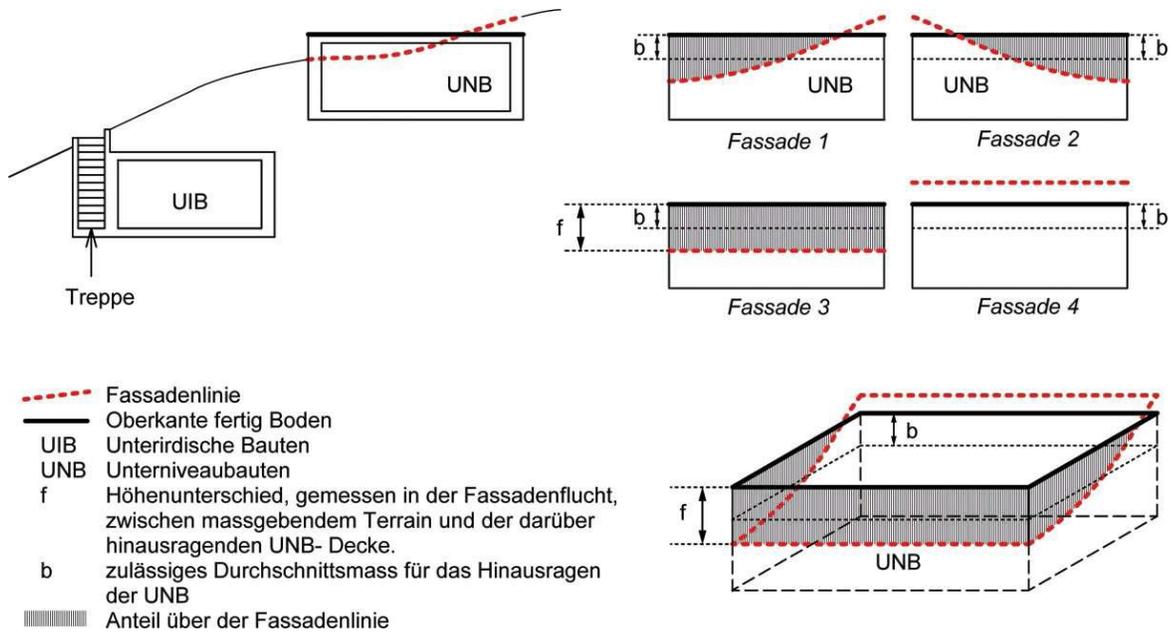
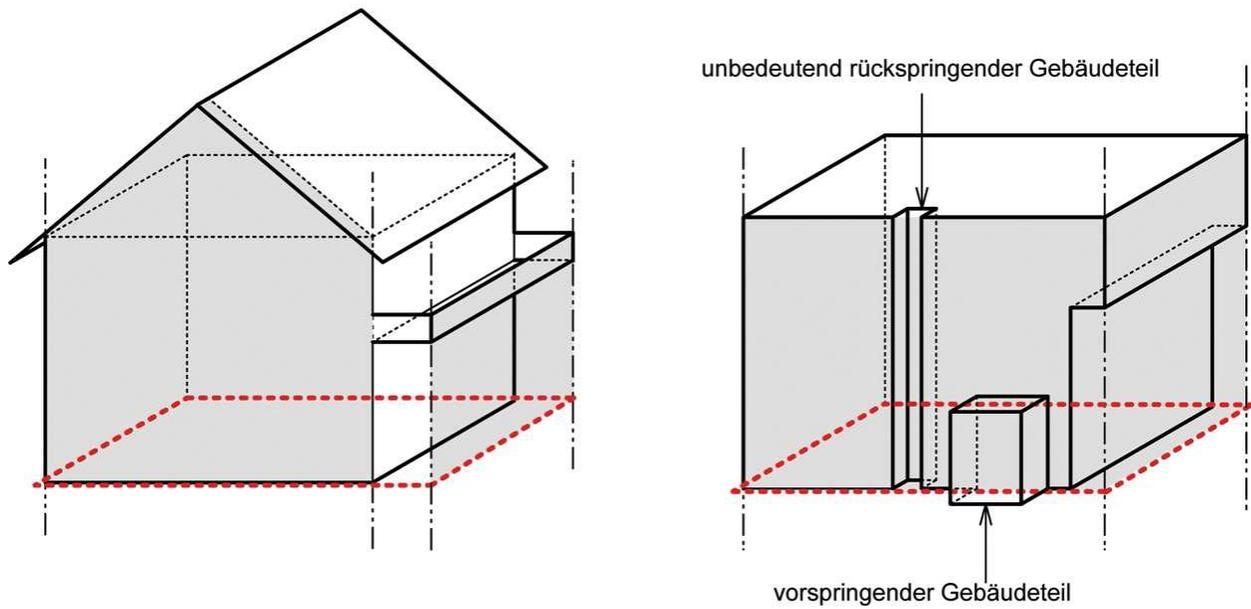


Fig. 2.4 – 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Ziffer 3: Gebäudeteile

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)

--- Fassadenlinie
--- Fassadenflucht

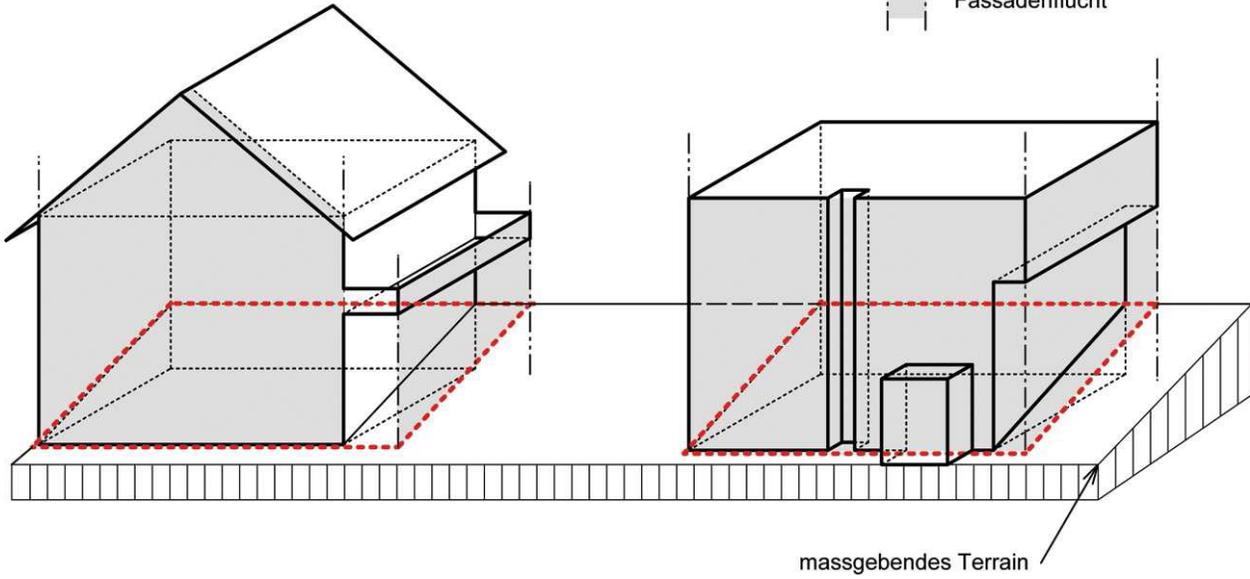


Fig. 3.1 – 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie

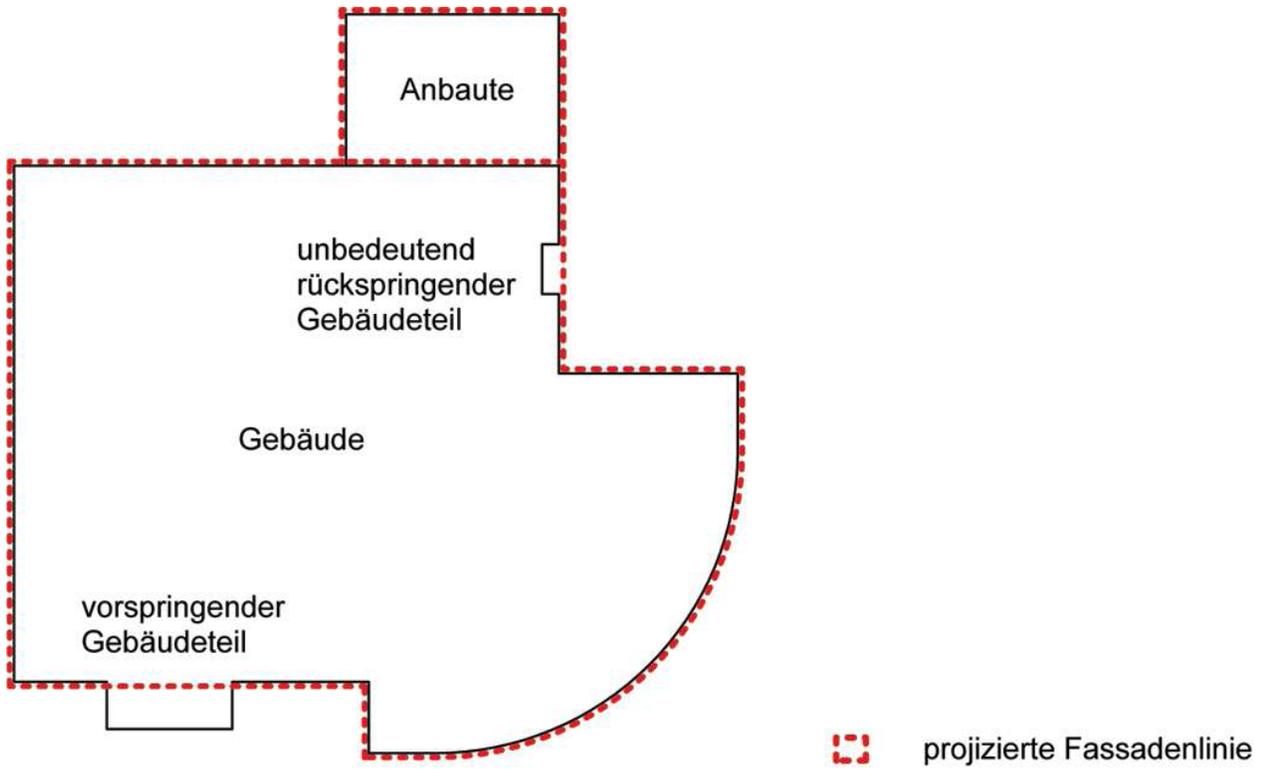


Fig. 3.3 Projizierte Fassadenlinie

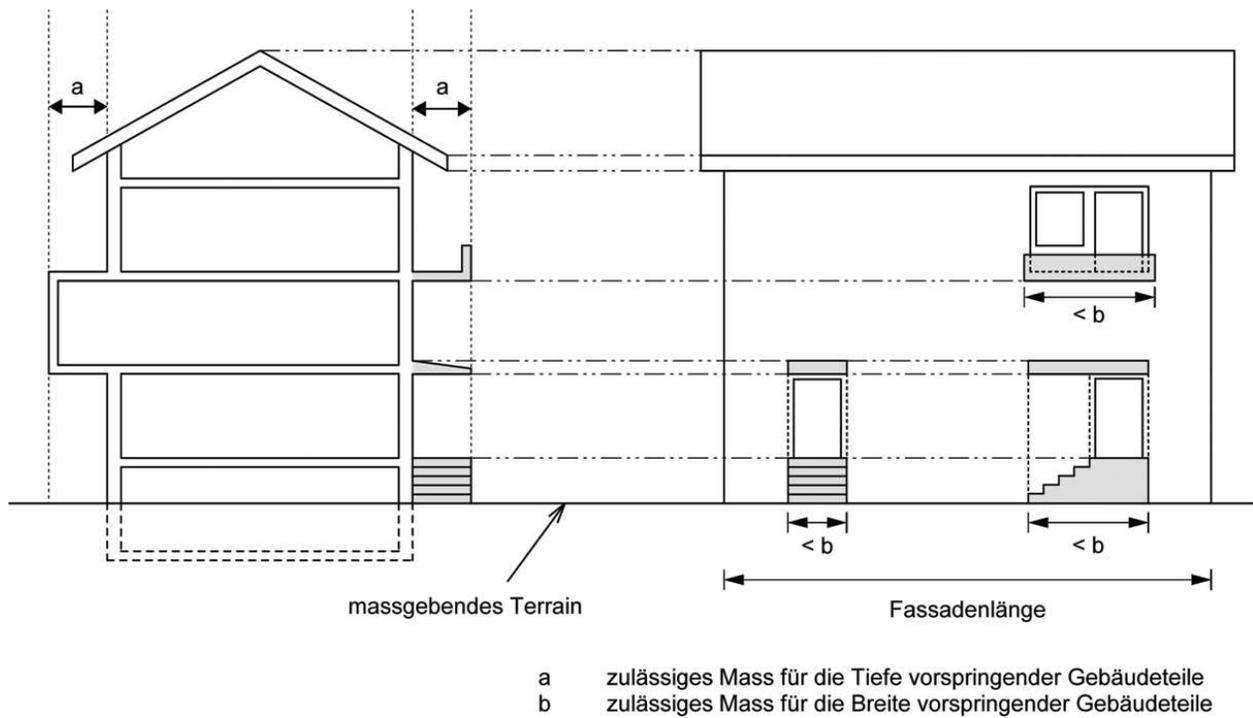
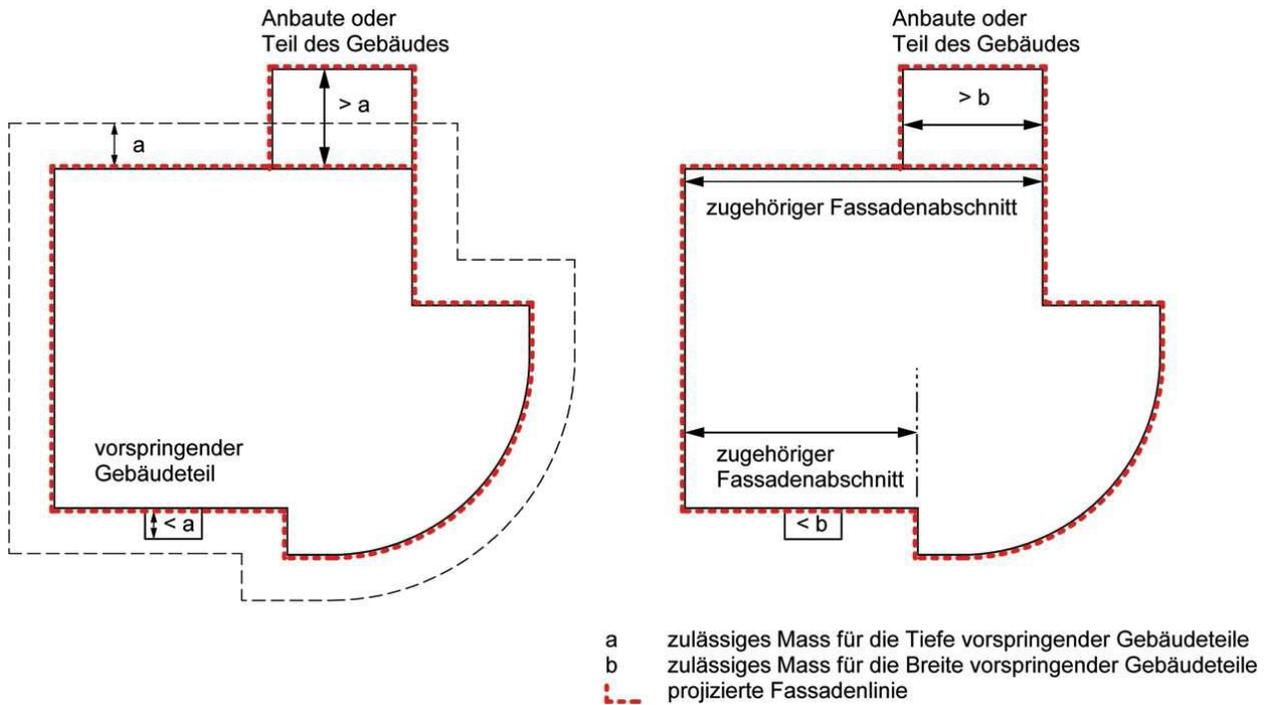


Fig. 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

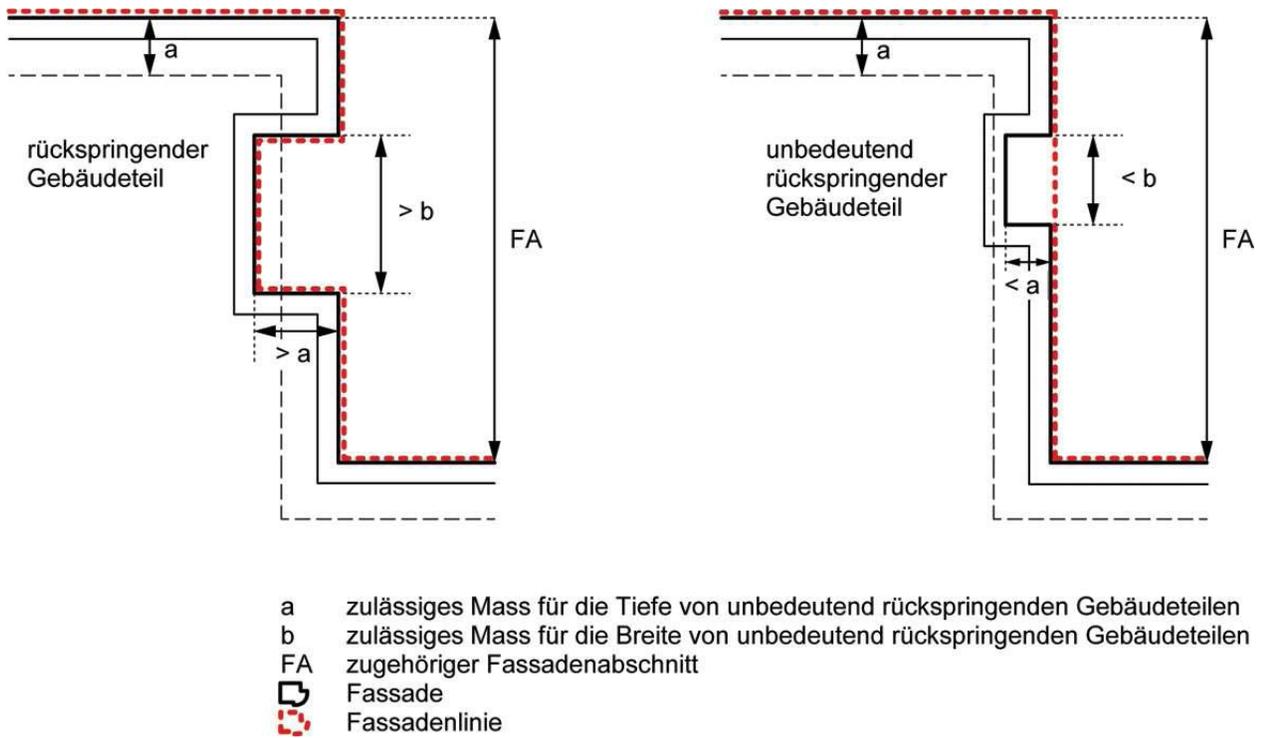


Fig. 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Ziffer 4: Längenbegriffe, Längenmasse

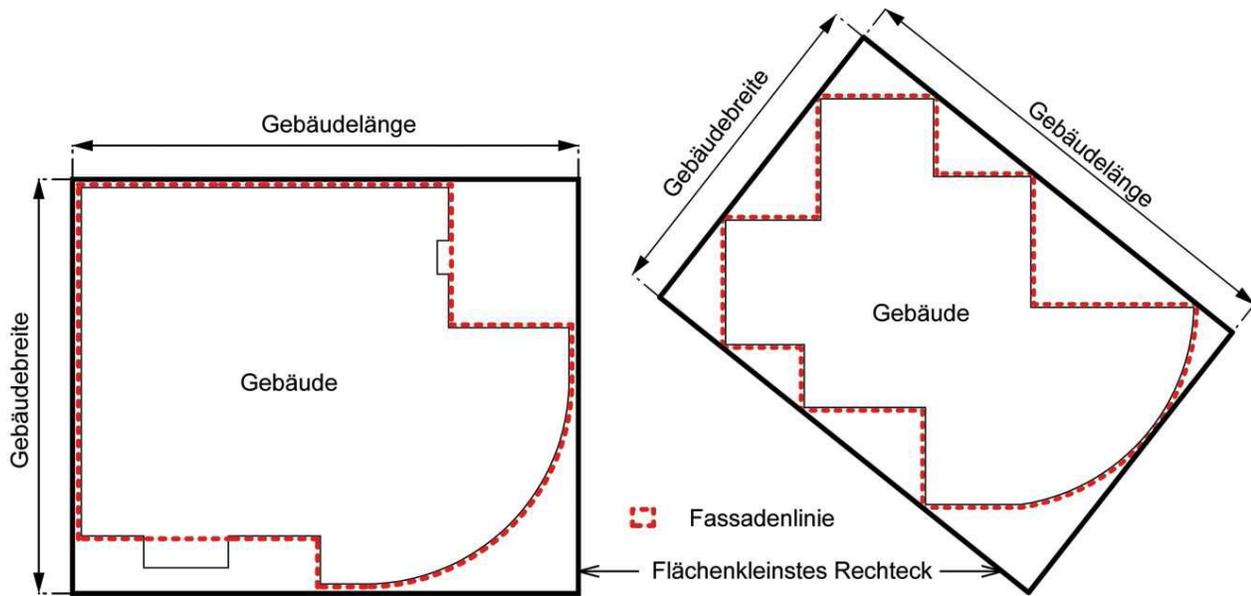


Fig. 4.1 und 4.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

Zu Ziffer 5: Höhenbegriffe, Höhenmasse

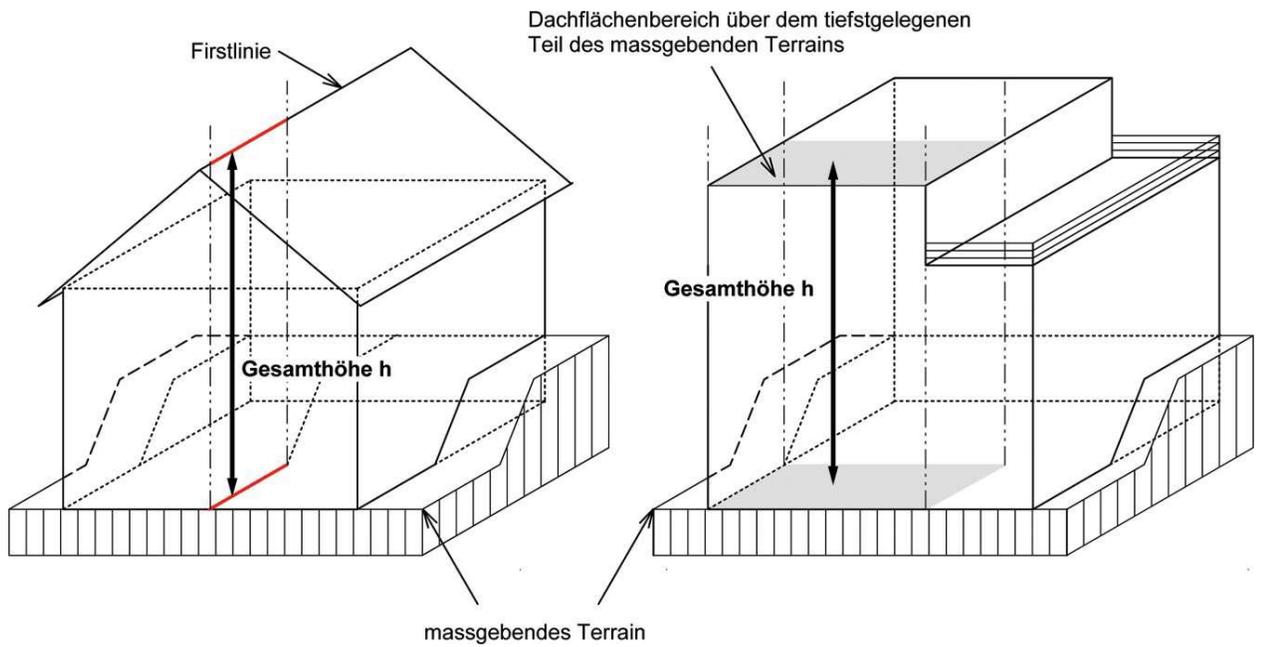
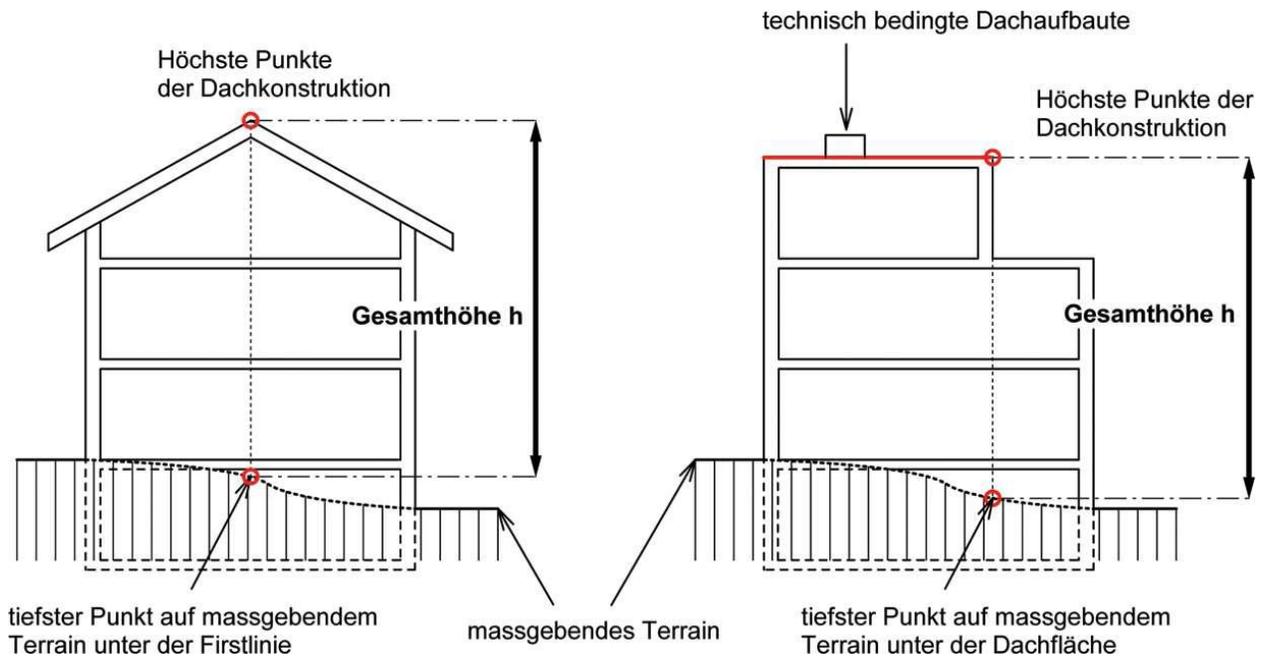


Fig. 5.1 Gesamthöhe

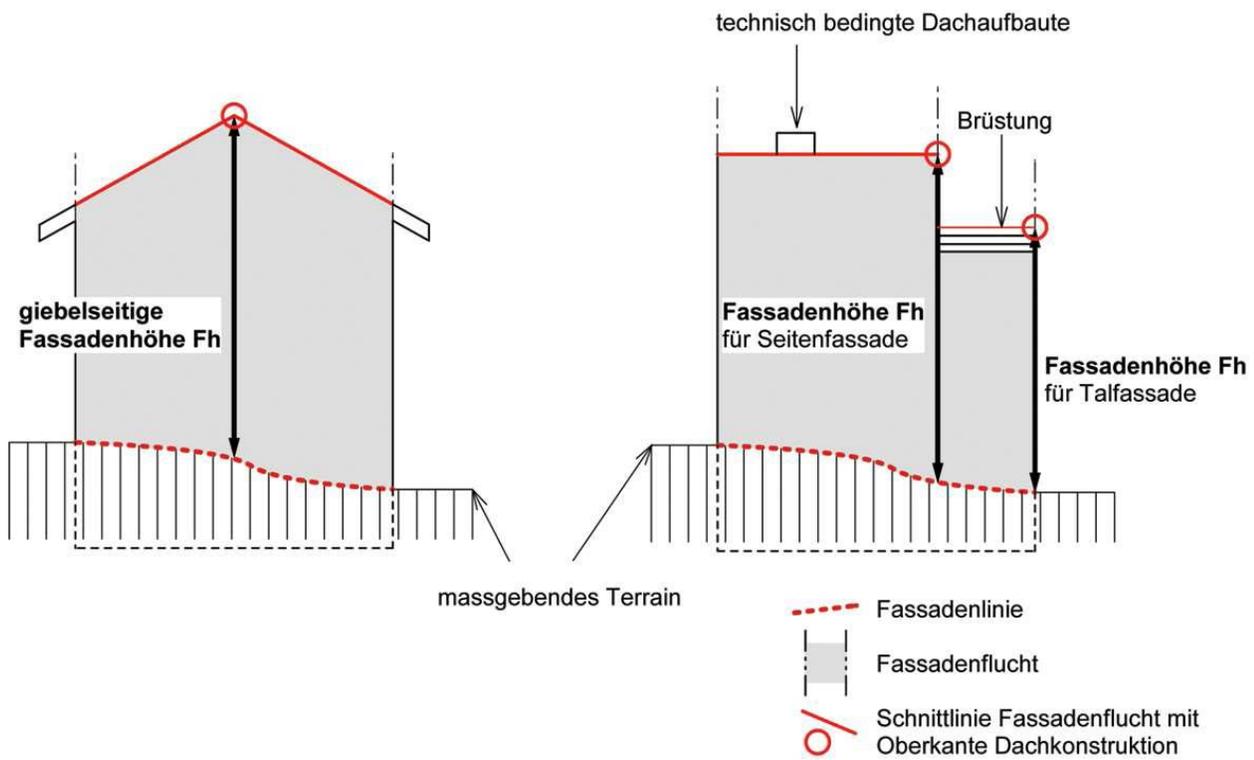
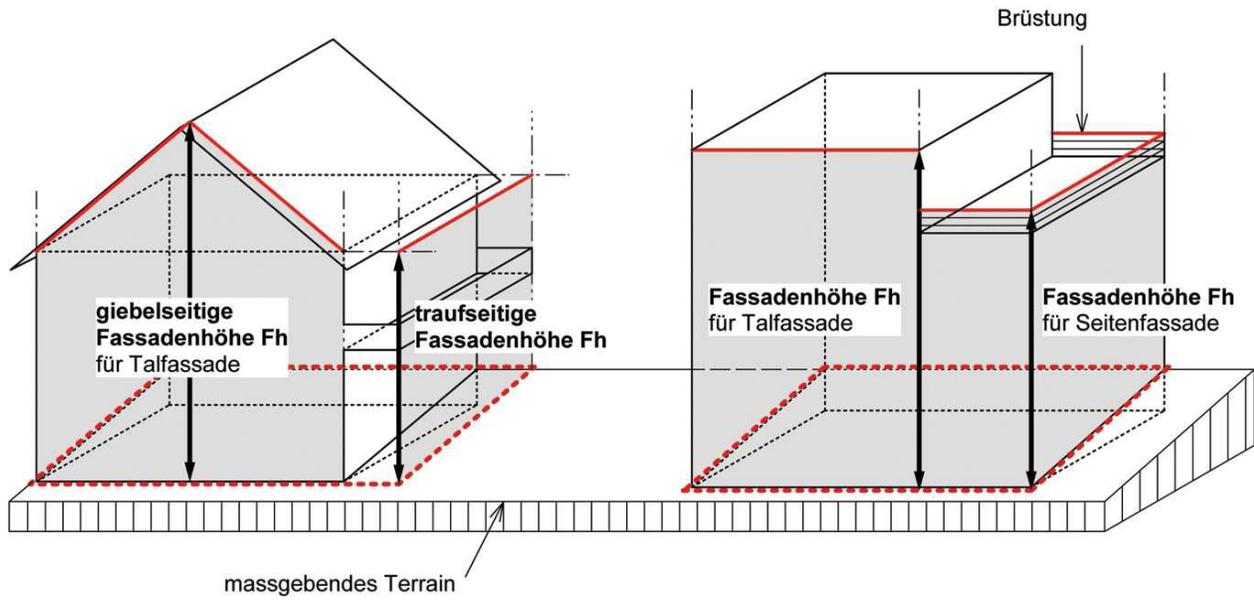


Fig. 5.2 Fassadenhöhe

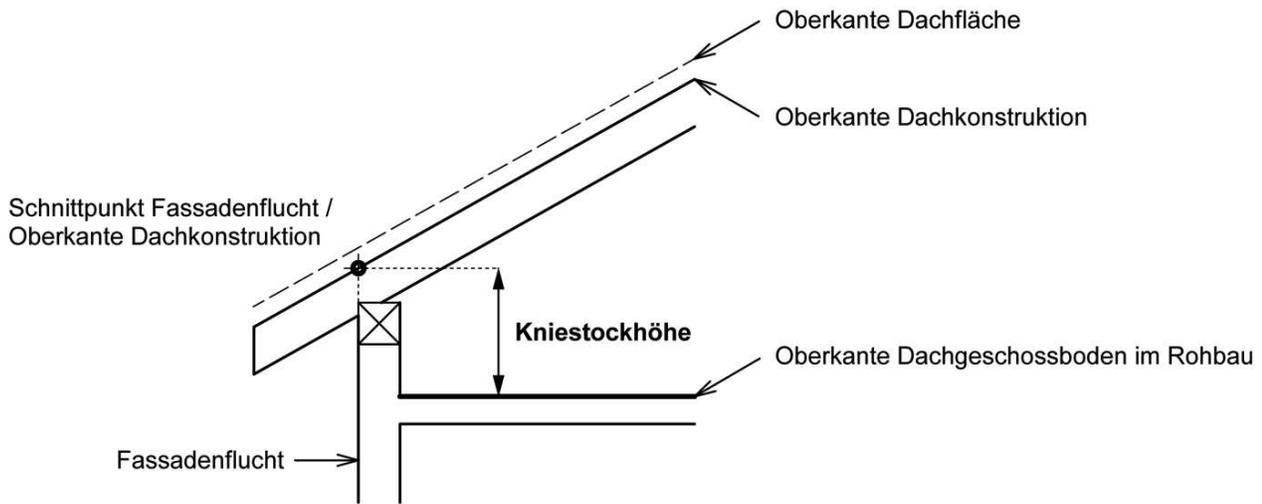


Fig. 5.3 Kniestockhöhe

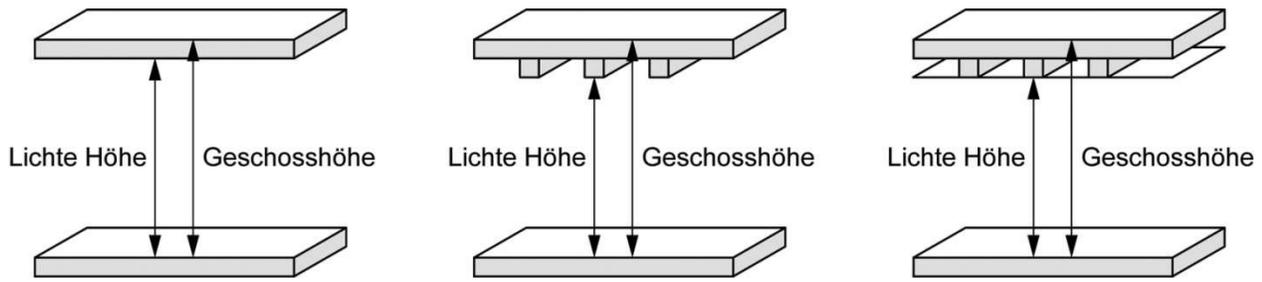


Fig. 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: Geschosse

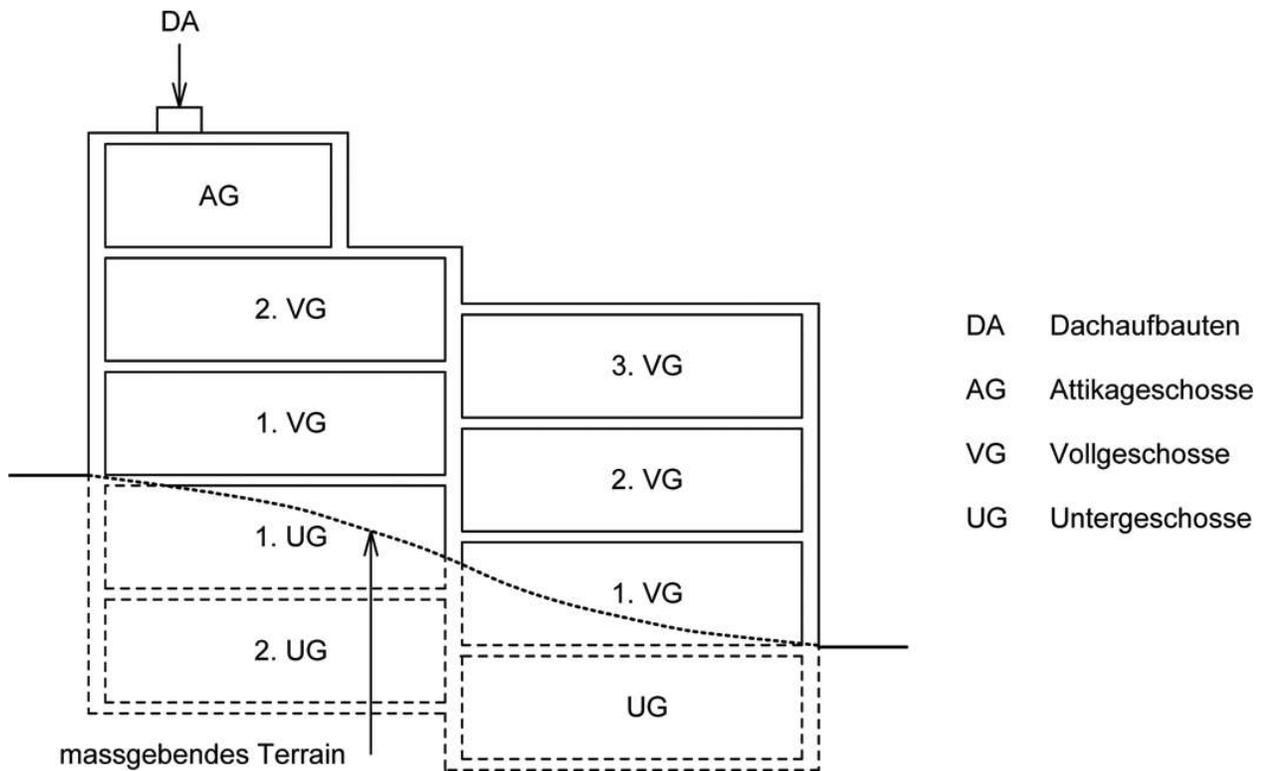
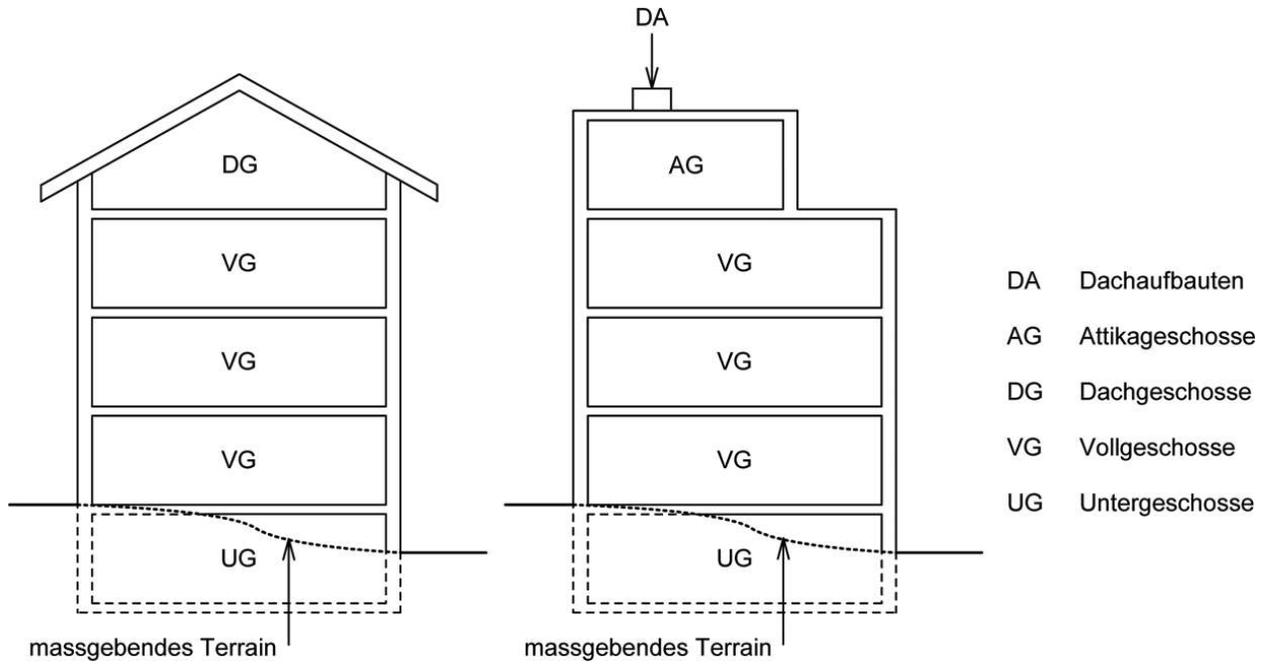


Fig. 6.1 Geschosse und Geschoszahl

-  Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
-  Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

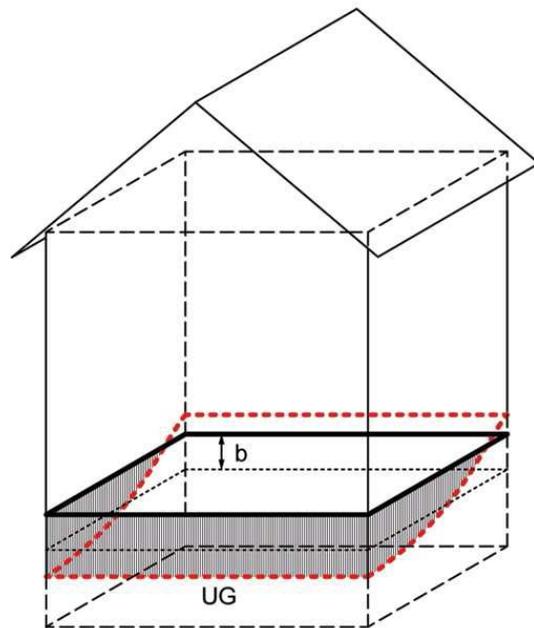
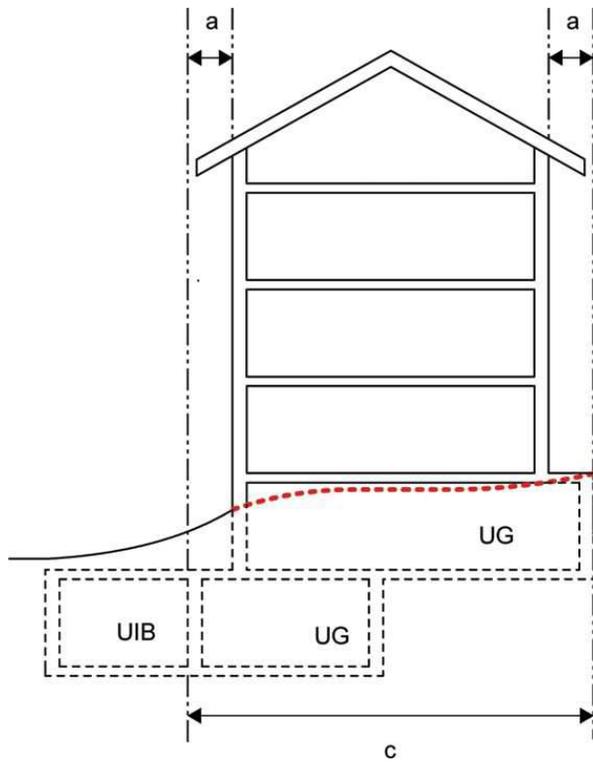
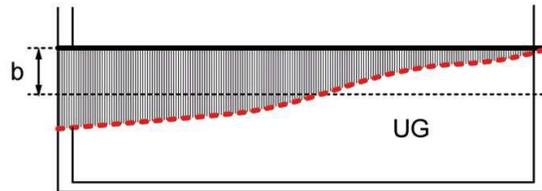
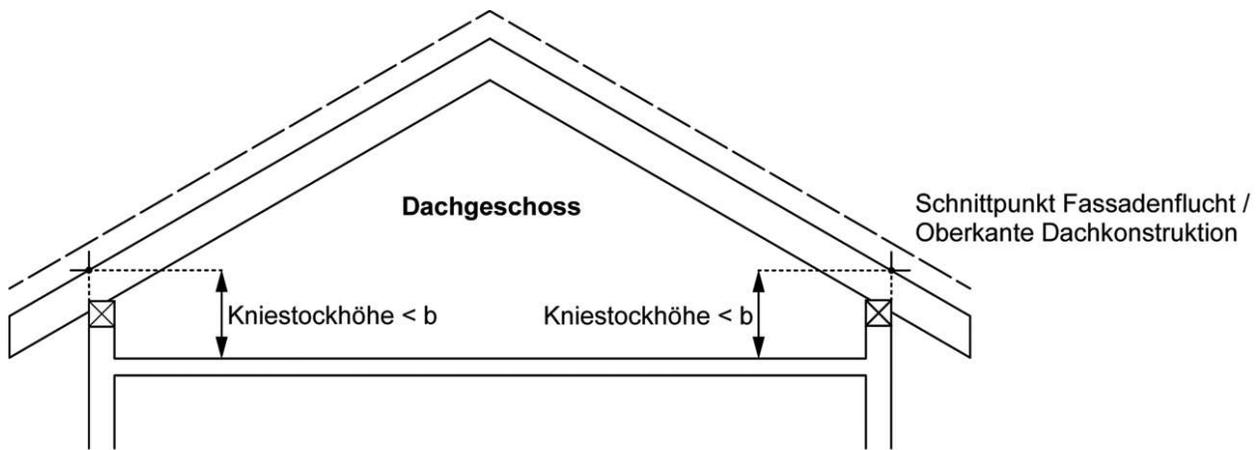
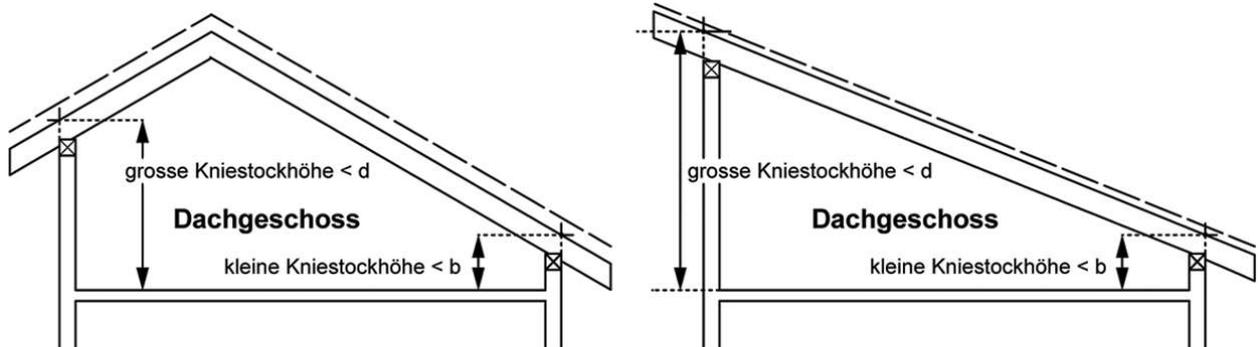


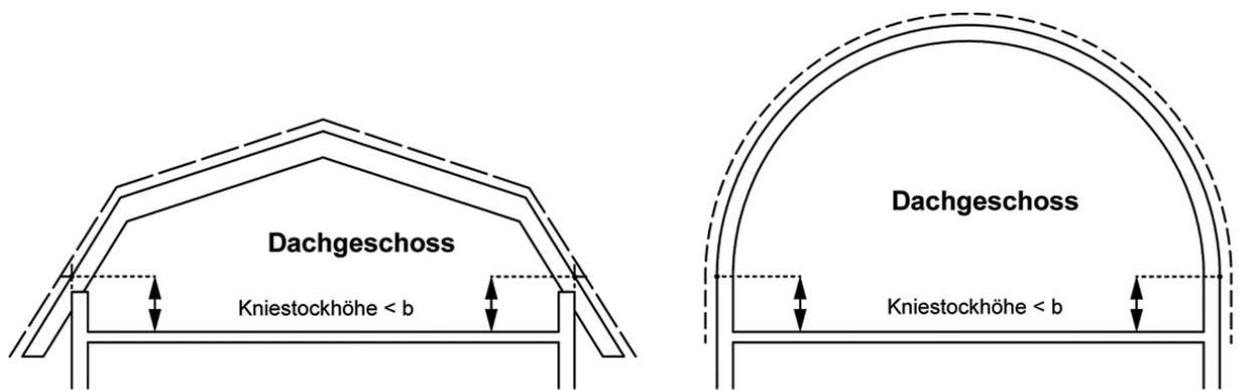
Fig. 6.2 Untergeschosse



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

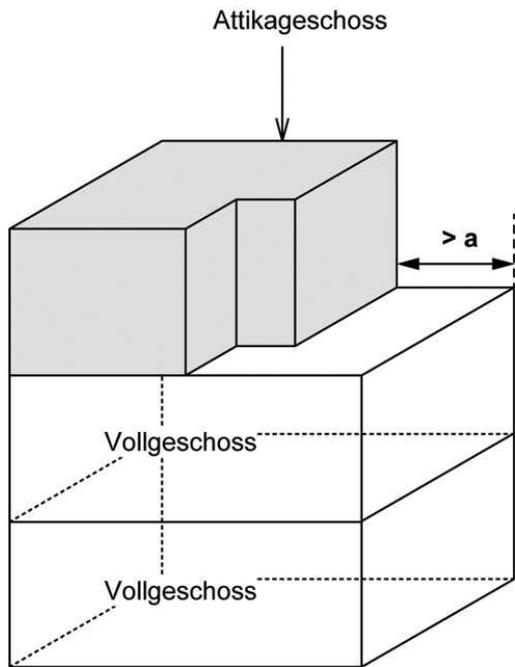


b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
 d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Fig. 6.3 Dachgeschosse



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

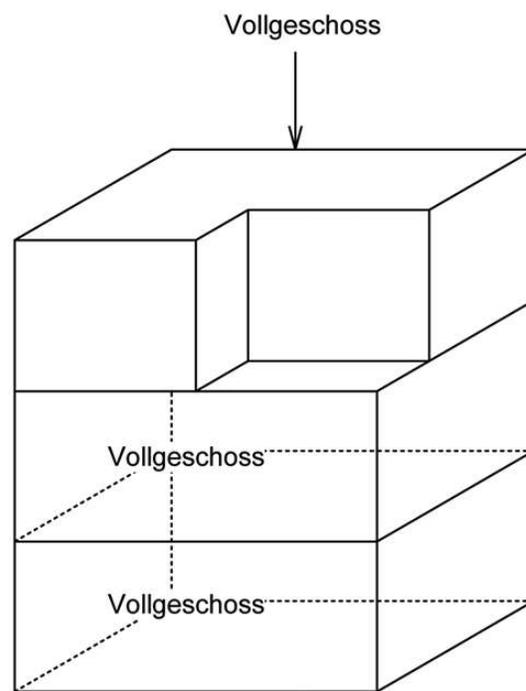
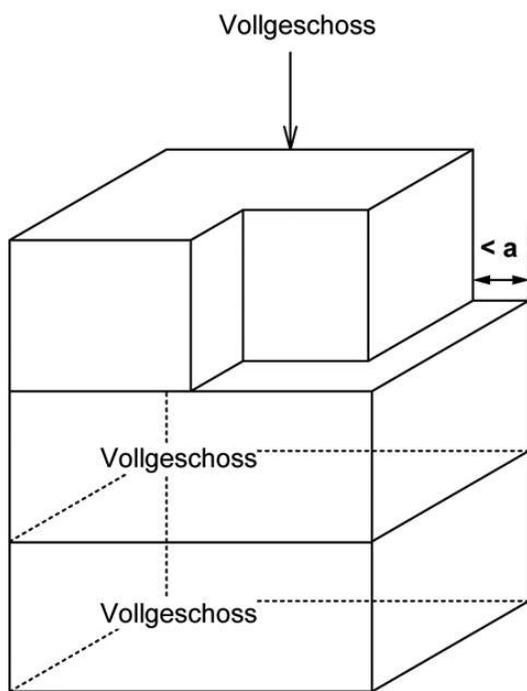


Fig. 6.4 Attikageschosse

Äussere Gestaltung (Dorfzone)

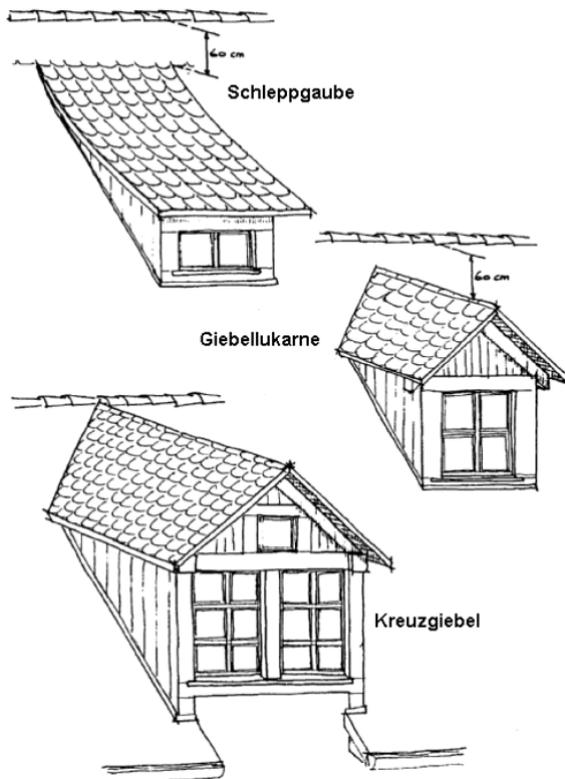
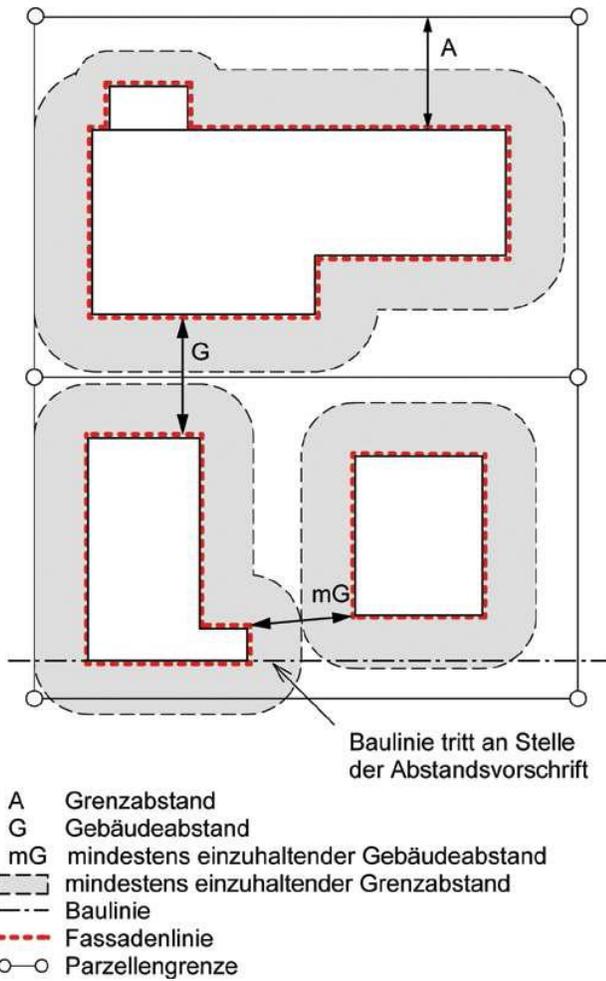
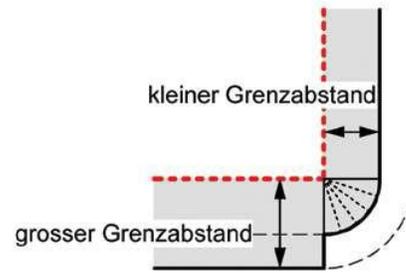


Fig. 6.5 Beispiele für Dachaufbauten/Dachformen

Zu Ziffer 7: Abstände und Abstandsbereiche

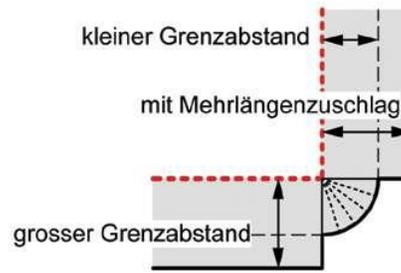


Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - Fassadenlinie

Fig. 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

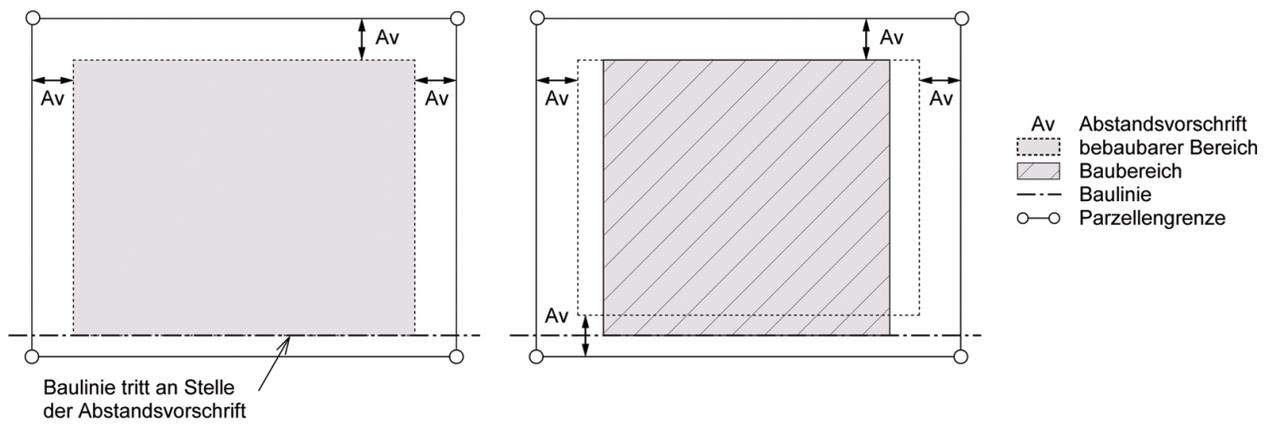
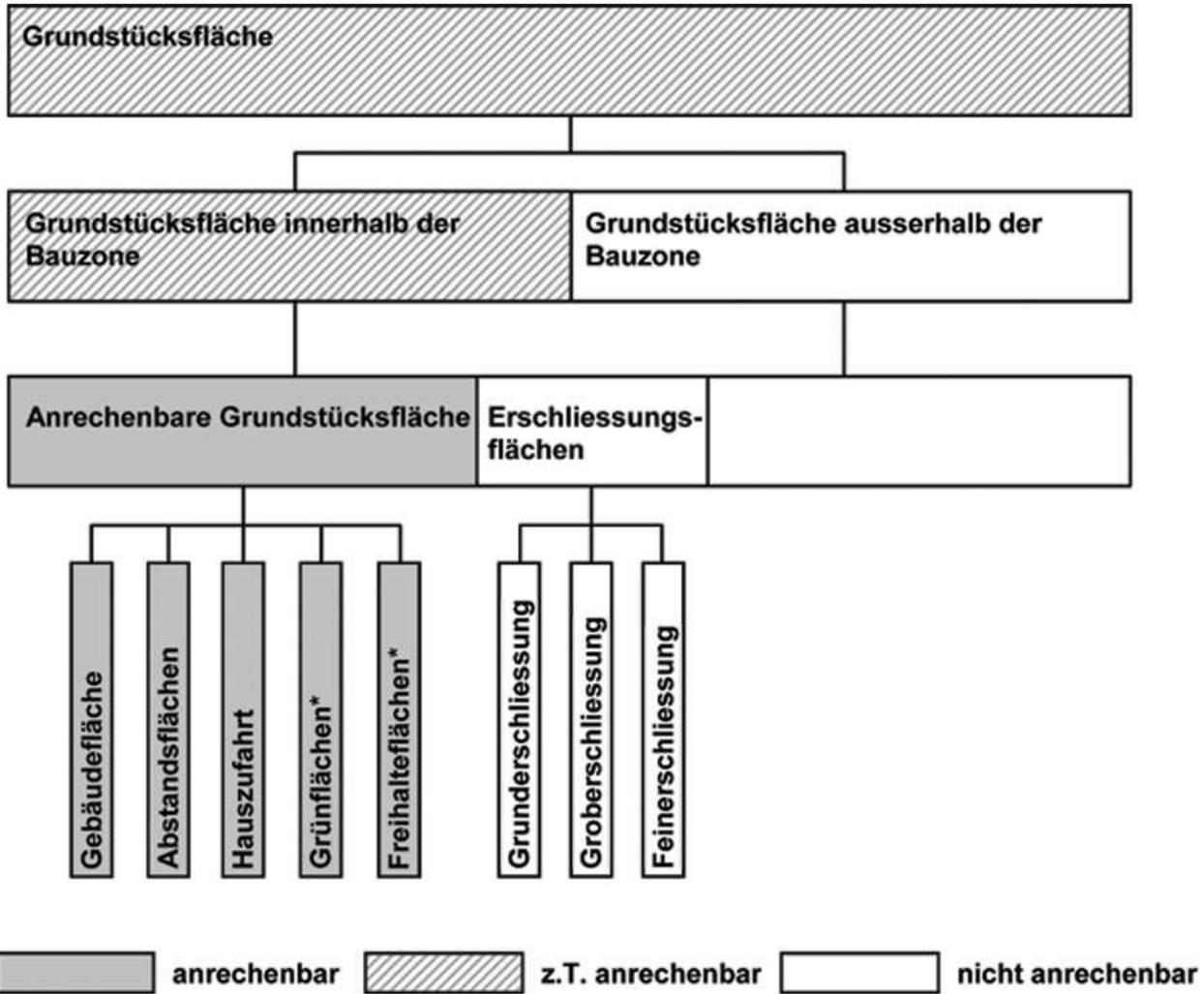


Fig. 7.4 Bebaubarer Bereich und Baubereich

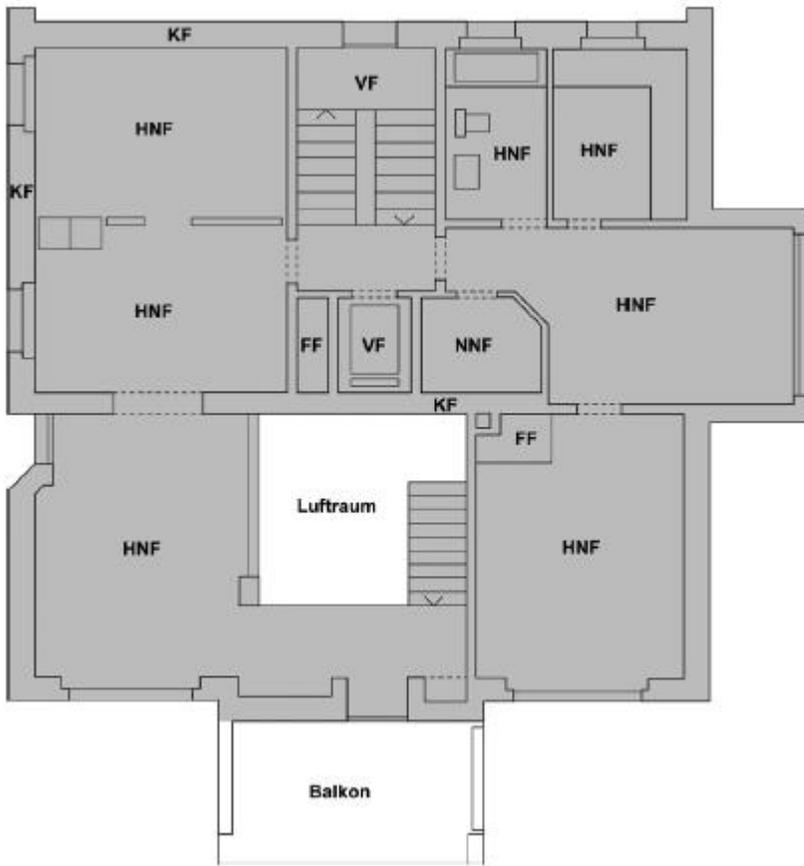
Zu Ziffer 8: Nutzungsziffern



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Fig. 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:

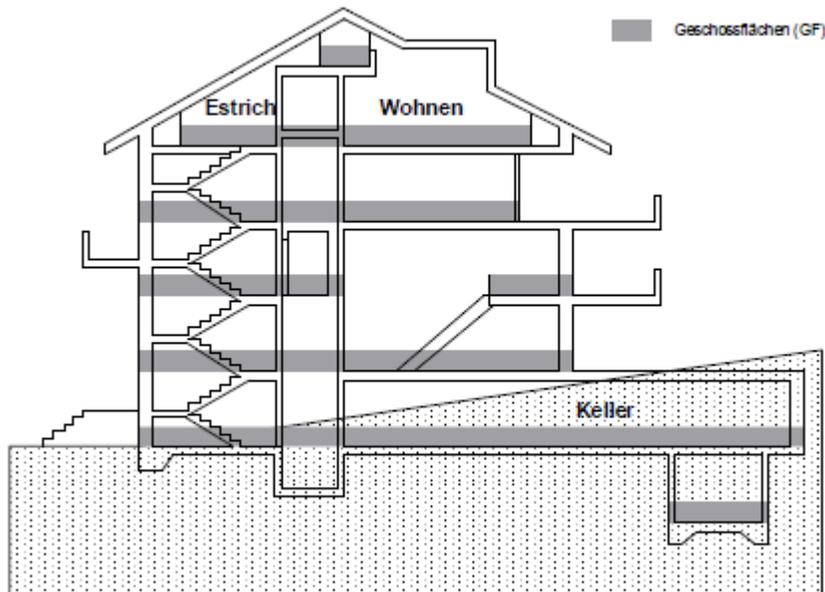


Fig. 8.2 Geschossflächenziffer

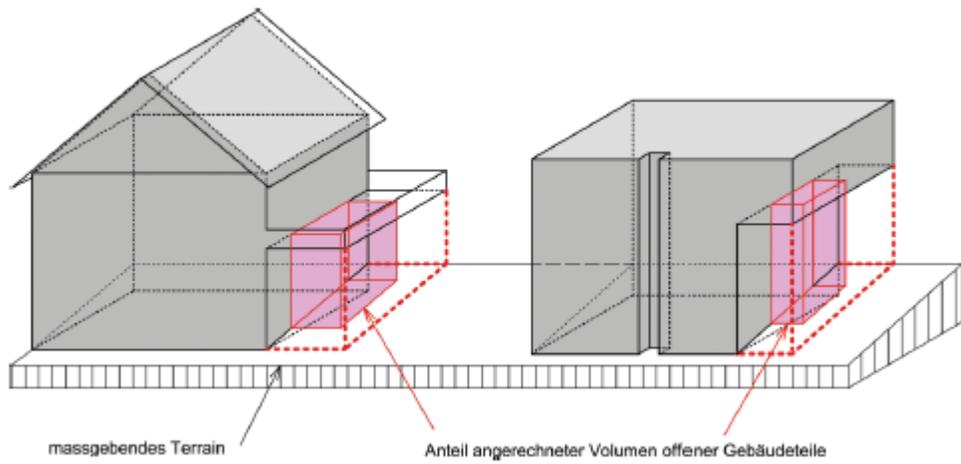


Fig. 8.3 Baumassenziffer

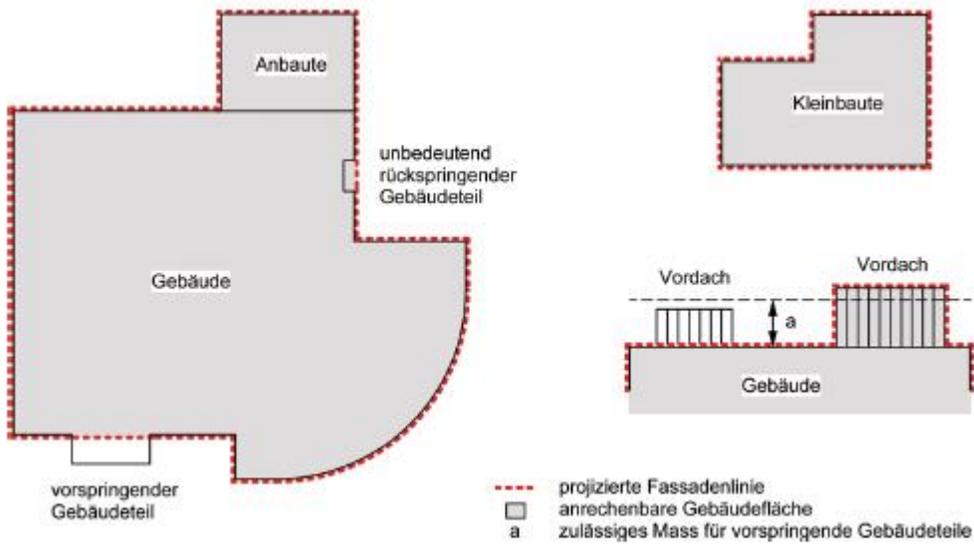


Fig. 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Anhang 3: Liste Baulinienpläne

- Faselroo
- Moskau/Petersburg H332
- Schnydersäcker

(Unverbindlicher Inhalt, Stand 31.05.2019)

Anhang 4: Liste Quartierpläne

- Überbauung Industriegebiet Schnydersäcker
- Überbauung Alemannenweg - Faselroo

(Unverbindlicher Inhalt, Stand 31.05.2019)

Anhang 5: Inventar der schützenswerten Bauten

Einstufung A = kantonal B = kommunal

Pos. Nr.	BK Nr.	GB Nr.	Einstufung A/B	Standort	Objekt
1	83	160	B	Faselroo	Bauernhaus barock
2	84	142	B	Wilerstrasse	Bauernhaus, barockes Fachwerk
3	87	124	B	Hinterdorf	Bauernhaus
4	91	115	B	Ledergasse	kleinmassstäblicher Bau/Ledergasse
5	92	119	B	Ledergasse	biedermeierliches Bauernhaus
6	94	121	B	Unterdorf	Bauernhaus 17. Jh. /Unterdorf
7	95	122	B	Unterdorf	Bauernhaus Dekor. Fachwerk
8	99	135	B	Unterdorf	Bauernhaus Krüppelwalm/Unterdorf
9	104	113	B	Ledergasse	Bauernhaus dekoriertes Fachwerk
11	108	130	B	Unterdorf	Bauernhaus 17. Jh.
12	110	128	A	Unterdorf	Ökonomiebau dekoriertes Fachwerk
13	110A	129	A		
14	120	102	A	Hauptstrasse	Bauernhaus Rauten
15	121	103	A	Hauptstrasse	Bauernhaus Rauten
16	122	313	A	Unterdorf	Bauernhaus 16./17.Jh.
18	126	307	B	Unterdorf	Wohnbau 16.Jh.
19	127	308	B	Unterdorf	Bauerhaus Krüppelwalm
20	135	294	A	Brunnengasse	Wohnhaus Ortseingang
21	136	299	A	Brunnengasse	ehemaliger Kehlhof
22	137	299	A	Brunnengasse	Ökonomiegebäude zum Kehlhof
23	139	301	A	Hauptstrasse	Krone
24	141	304	B	Lindenplatz	Bauernhaus kleinmassstäblich
25	142	305	B	Lindenplatz	Bauernhaus/Lindenplatz
26	158	269	B	Brunnengasse	Wohnhaus Flugsparrendreiecke
27	160	267	A	Brunnengasse	Wohnhaus Flugsparrendreiecke
28	164	318	B	Badischhof	Bauernhaus barock
31	191	227	B	Oberdorf	Bauernhaus 1841
32	193	228	B	Oberdorf	Wohnhaus
33	198	222	B	Fortenbach	Schwanen

Pos. Nr.	BK Nr.	GB Nr.	Einstufung A/B	Standort	Objekt
33	198	222	B	Fortenbach	Schwanen
34	202	220	B	Fortenbach	verputztes Fachwerkhaus /vav.
35	203	219	A	Fortenbach	Bauernhaus, Rautenriegel, gut erh. Interieur
36	204	218	A	Fortenbach	Bauernhaus Rauten
37	205	217	A	Fortenbach	Bauernhaus Rauten
38	206	216	B	Fortenbach	Bauernhaus Biedermeier
39	223	55	B	Ankerstrasse	Anker
40	232	64	B	Schulweg	Bauernhaus Anf. 19. Jh.
41	233	63	B	Buttelestrasse	Eh. Schulhaus
42	236	1120	B	Fortenbach	Wohnhaus barock
44	241	191	A	Hauptstrasse	Kath. Kirche
45	241B	191	A	Schulweg	Kath. Pfarrhaus
47	259	212	A	Hauptstrasse	Gemeindehaus
48	272	94	A	Hauptstrasse	Freihof 1783
49	274B	93	A	Bahnhofstrasse	Ref. Kirche
Wiesholz					
51	26	759	B		Wohnhaus massiv 17. Jh. ev. älter
52	28	764	B		Bauerhaus Fachwerk
53	30	765	A		Schloss Wiesholz
55	33	741	A		Kapelle
59	39	720	B		Bauernhaus 1872 zum neuen Bau
62	48	1154	B		Bauernhaus 18.Jh.
Wilten					
64	19	834	B		Mühle
Moskau					
65	304A	1466	B		Zollgebäude
Bibermühle					
66	4 6	955 954	A A		Spätgotischer Wohnbau, mit Treppengiebel und Obergeschoss in Fachwerk Gekehler Haupteingang (1529)

Pos. Nr.	BK Nr.	GB Nr.	Einstufung A/B	Standort	Objekt
<u>Bibermühle</u>					
67	5	953	A		Steinernes Ökonomiegebäude 17. Jh.
68	1	945	A		Treppengiebliger, steinerner Rechteckbau mit barockem Mansardendach Bau, 1918 Sulzerscher Neubau
<u>Hofenacker</u>					
69	67C	360	B		Kapelle 1967
<u>Bedeutende Kulturgüter der Kath. Kirchgemeinde</u>					
		438	B	Am Kirchweg	Wegkreuz aus Sandstein von 1909
		485	A	Wäsme	Wegkreuz aus Sandstein von 1848
		652	B	Rychen	Wegkreuz aus Kalkstein von 1975
		800	B	Hohchrüz	Wegkreuz aus Kunststein
		812	B	Puppeleroo	Wegkreuz aus Holz
		431	B	Hüslerweg	Wegkreuz aus Sandstein von 1926

Anhang 6: Sonstige Beschlüsse, Reglemente und Dokumente zur Bauordnung

- Gefahrenzonenkarte Hochwasserschutz Gemeinde Ramsen
- Zu 2.2 Kleinbauten: siehe Gemeinderatsbeschluss Nr. 64 vom 01.03.2010 "Ausnahme von Baubewilligungsverfahren für Kleinstbauten"
- Merkblatt zur Bauordnung (Version 1.11 v. 02/2018, wird laufend angepasst)
- Gebührenreglement im Baubewilligungsverfahren (v. 01.06.2015)
- Zonenplan 2006
- Formular "Deklaration Aushub"

Diverse Reglemente und Beschlüsse:

- Beitrags und Gebührenreglement, aktuelle Version
- Wasserreglement vom 25.05.2012
- Abwasserreglement vom 03.05.2003
- Schutzzonenreglement (für die Wasserentnahmestellen am Rugentenbuck Ramsen vom 26.05.2000)
- Schutzzonenreglement (für die für die Grundwasserfassung Ramsen-Wilen vom 26.05.2000)
- Grundwasserschutzzonen (Übersichtsplan S1-S3)
- Heckeninventar
- Strassenrichtplan
- Reglement für die Grundwasserschutzzone der Quelfassungen Bartellen (genehmigt vom Regierungsrat am 1. Dezember 1987)

Anhang 7: Lesehilfe betreffend Terminologie im Zonenplan

Bezeichnung neue Bauordnung	Abk.	Bezeichnung teilgenehmigte Bauordnung RRB 02.05.17	Abk.	Bezeichnung rechtsgültiger Zonenplan RRB 19.06.07	Abk.
Grundnutzungszonen des Baugebiets					
Dorfzone	D	Dorfzone	D	Dorfzone	D
Wohnzone 2	W2	Wohnzone zweigeschossig	W2	Wohnzone zweigeschossig	W2
		Wohnzone dreigeschossig	W3		
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Wohn- und Arbeitszone zweigeschossig	WA2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WG2
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	Wohn- und Arbeitszone dreigeschossig	WA3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WG3
Arbeitszone 2	A2	Arbeitszone	A	Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	ZöBA	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen	O
Strassenzone	Str	Strassenzone	StrBz	Verkehrsfläche BZ	VBz
Bahnzone	Bahn			Verkehrsfläche Bahnzone	VBahn
Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes					
Landwirtschaftszone	LW	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone	L
Rebbauzone	R	Rebbauzone	R	Rebgebiet (Weitere Gebiete / Informationen)	RB
Materialabbauzone	MA	Materialabbau- und Materialbewirtschaftungszone A und MAB	M	Materialabbauzone	M
Strassenareal	StrA	Strassenareal	Str	Verkehrsfläche NBz	VNBz
Bahnareal	BahnA			Verkehrsfläche Bahnareal	VBahnA
Schutzszonen					
Naturschutzzone/-objekte kommunal und übergeordnet	Nk / NOk Nü / NOü	Naturschutzzone Kantonales Naturschutzobjekt	N	Freihaltezone (Grundnutzung Nichtbaugebiet) Kantonales Naturschutzobjekt	F Ns
Gewässer und Gewässerräume	G	Gewässer	G	Gewässer (Grundnutzung Nichtbaugebiet)	G
Überlagernde Zonen					
Überlagernde Reservezone	URes	Reservebauzone (Nichtbauzone)		Bauentwicklungszone I Bauentwicklungszone W2 Bauentwicklungszone W3 Bauentwicklungszone WG2	BE I BE W2 BE W3 BE WG2
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, BLN-Gebiet	BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, BLN-Gebiet	BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, BLN-Gebiet (Weitere Gebiete / Informationen)	BLN
Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS	Überlagernde Landschaftsschutzzone	LS	Landschaftsschutzzone	Ls

Überlagernde Naturschutzzone kommunal und übergeordnet	UNk UNü	Überlagernde Naturschutzzone	UN	Naturschutzzone	Ns
Überlagernde Ortsbildschutzzone (Ensembleschutz)	UOS	Überlagernde Ortsbildschutzzone	UOs	Ortsbildschutzzone	OBS
Überlagernde archäologische Schutzzone	AS	Überlagernde archäologische Schutzzone	AS	Archäologische Schutzzone	AS
Quartierplanpflicht Quartierplan rechtsgültig	Qu Qur	Quartierplanpflicht	Qu		
Naturgefahrenzone	NGZ				
Objektbezogene Festlegungen					
Schützenswerte Bauten, Inventare					
Orientierungsinhalte					
Grundwasserschutzzone	GWS	Grundwasserschutzzone	GWS	Grundwasserschutzzone (überlagernde Zone)	Gs
Wald	W	Wald	W	Wald (Grundnutzung Nichtbaugelände)	W
Hecke und Feldgehölz	HFg	Geschützte Hecke und Feldgehölz	HFg	Geschützte Hecke und Feldgehölz	HFg