

Traumhaftes Bauland kaufen in Osterfingen – Schaffhausen

Nassacker , 8218 Osterfingen, Schaffhausen



Reserve price

CHF 399'000.-

No fixed price

Price is calculated by (second highest bid + CHF 10,000 = purchase price)

Fees

Registration fees and property transfer tax are shared (all profit tax such as land gains tax are borne by the seller)

Important information

All relevant documents were provided by the seller and were only partially processed for the purpose of anonymisation.

Details

Plot size:	760 m ²
Parcel number:	6652
Zone:	W2
Development:	Undeveloped
Category:	Residential plot
Nearest kindergarten in:	2'200 m
Nearest primary school in:	400 m
Nearest public transport in:	250 m
Nearest shop in:	2'300 m

Location



Description

"Wo der Wein gedeiht, da lebt es sich gut." Ganz diesem Motto hat sich das Dorf Osterfingen verschrieben, in welcher sich das wunderschöne Bauland, mitten in der traumhaften Reblandschaft, befindet. Die Parzelle eignet sich bestens für die Verwirklichung Ihres Traumprojekts, denn es ist einer der perfekten Orte, um sesshaft zu werden. Hier wird die einzigartige Kombination aus Genuss und Tradition sowie auch die dörflichen Vorzüge gelebt.

Eine traumhafte Region und traditionelle Gemeinde:

- Ein besonderer Charme durch die umliegende Natur, die Reben und die Landwirtschaft.
- Ein, für eine Rebregion typisches, warmes Klima
- Die Gemeinde Wilchingen pflegt ein geselliges, musikalisches, aktives und traditionsbewusstes Vereinsleben
- Einkaufsmöglichkeiten bieten die Nachbardörfer Wilchingen (Volg inkl. integrierter Postagentur, Landi), Neunkirch (Migros-Supermarkt, Drogerie, Coop Supermarkt inkl. integrierter Postagentur) und Hallau (Coop Supermarkt)
- In Neunkirch befindet sich eine Clientis BS Bank Schaffhausen
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung (z.B. Freibad in Wilchingen, Neunkirch, Hallau)

Ein einzigartiges Grundstück:

- Grosszügige Fläche, ideal für individuelle Bauprojekte an leichter Hanglage
- Interessante Bauzone, welche sich bestens für die Verwirklichung Ihres Traumhauses oder eines schönen Doppelteinfamilienhauses eignet.
- ruhige Lage und traumhafte umliegende Natur
- familiäres Wohngebiet
- Eine Bushaltestelle ist in 4 Gehminuten erreichbar, wo alle halbe Stunde eine Verbindung nach Schaffhausen besteht.

Ergreifen Sie diese einzigartige Chance und sichern Sie sich dieses vielversprechende Bauland umgeben von dem einzigartigen Charme und der wunderschönen Natur des Weinbaudorfes.

Legal

All documents have been provided by the seller and are their responsibility. For more information, please read our VALID SERVICE PROVISIONS (GDB). Sales commission of 1.5% (excl. 8.1% VAT) per party (double commission) if mediation is successful.

Table of contents

Land registry document

Grundbuchauszug

Relevant attachments to the land registry document

Dienstbarkeit

Cadastral map

Katasterplan

Additional relevant documents

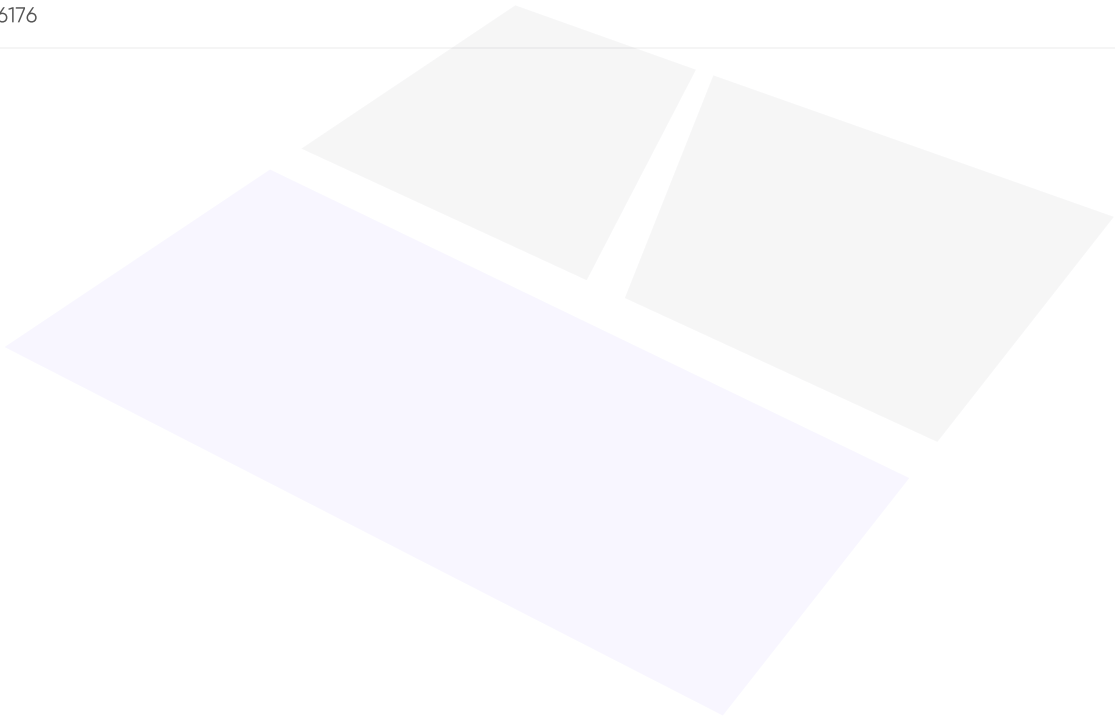
Zonenplan

Abklärung Erschliessung Bauverwaltung

Planauskunft-EKS

ÖREB-Kataster 6652

ÖREB-Kataster 6176



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wilchingen / 6652

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	2974 Wilchingen
Grundstück-Nr.:	6652
E-GRID:	CH145408740123
Dominierte Grundstücke:	LIG Wilchingen 2974/6176 zu 1/4
Lagebezeichnung*:	Nassacker
Plan-Nr.*:	1
Fläche*:	760 m2
Bodenbedeckung*:	Acker, Wiese, Weide, 760 m2
Gebäude*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Alleineigentum

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

keine

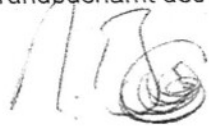
Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Februar 2025:

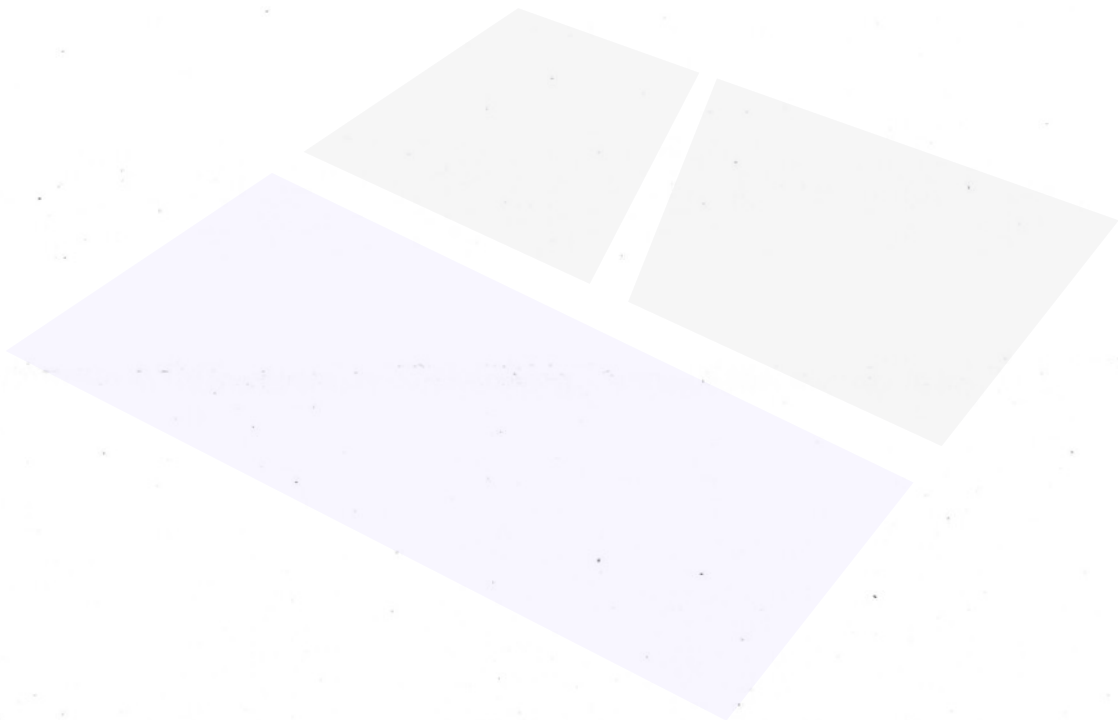
keine

Schaffhausen, 20. Februar 2025

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Marcel Bauer, Grundbuchverwalter



Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Wilchingen / 6176

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 2974 Wilchingen
Grundstück-Nr.: 6176
E-GRID: CH275473290865

Dominierte Grundstücke:
Lagebezeichnung*: Nassacker
Plan-Nr.*: 1
Fläche*: 327 m²
Bodenbedeckung*: Strasse, Weg, 327 m²
Gebäude*:
Bemerkungen*: Alte Grundbuchnummer OSTERFINGEN NR. 176

Eigentum:

LIG Wilchingen/6649 zu 1/4 (Dominierendes Grundstück)

LIG Wilchingen/6650 zu 1/4 (Dominierendes Grundstück)

LIG Wilchingen/6651 zu 1/4 (Dominierendes Grundstück)

LIG Wilchingen/6652 zu 1/4 (Dominierendes Grundstück)

Anmerkungen:

18.04.2016 2016/1348/0

Projektmutation gemäss MU-Nr. 3415-005 ID.2016/000273

Dienstbarkeiten:

18.10.1978 D UEB 14861

(L) Durchleitungsrecht für Abwasserkanal
ID.1000/014861

z.G. Einwohnergemeinde Wilchingen, Wilchingen

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

keine

Grundpfandrechte:

keine

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 20. Februar 2025: keine

Schaffhausen, 20. Februar 2025

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen



Marcel Bauer, Grundbuchverwalter



Register für Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkung, Vormerkungen

Eintrag: 18. Oktober 1978

GB-Beleg-Nr. 35

Grundbuch-
Nummer

Grundbucheintrag - R = Recht - L = Last

2) ~~177~~
630

L. Durchleitungsrecht für Wasserleitung und Abwasserkanal zu Gunsten der Einwohnergemeinde Osterfingen.

176

L. Durchleitungsrecht für Abwasserkanal zu Gunsten der Einwohnergemeinde Osterfingen

Text

Die Einwohnergemeinde Osterfingen hat das Recht, im Grundstück GB Nr. ⁴²¹177 eine Trinkwasser- und eine Abwasserleitung mit den zugehörigen Anlagen zu erstellen, fortbestehen zu lassen, instandzuhalten und - wenn nötig - zu erneuern, sowie diese Leitungen der Zweckbestimmung gemäss zu benützen.

Die Lage der Leitungen ist im beigegeführten Situationsplan vom 20. September 1977 im Masstab 1:500 eingezeichnet (blau = Trinkwasserleitung, rot = Abwasserleitung). Dieser Plan bildet einen wesentlichen Bestandteil des Rechtsbeschriebes. Nach Fertigstellung der Leitungen wird dem Rechtsbeschrieb im weiteren ein Ausführungsplan (Situation) beigelegt.

Im Rahmen dieser Servitut sind die Organe und Beauftragten der Einwohnergemeinde befugt, das belastete Grundstück zu betreten und in Anspruch zu nehmen, so insbesondere bei der Erstellung der Leitungen, bei Kontrollen, Reparaturen usw. Auf dem Grundstück entstehender Schaden ist jeweils zu ersetzen.

Der Grundeigentümer hat alles zu unterlassen, was Bestand und Benützung der Leitungen und der zugehörigen Anlagen beeinträchtigen könnte.

Wenn die Verlegung der Leitungen verlangt wird und die Voraussetzungen für eine Verlegung im Sinne von Art. 742 ZGB erfüllt sind, dann sind die Kosten der Verlegung unter Berücksichtigung der beidseitigen Vor- und Nachteile auf dem Grundstückseigentümer und die Einwohnergemeinde zu verteilen. Können sich die Beteiligten nicht einigen, so entscheidet auf dieser Grundlage der Richter.

Gemeinsam

Abteilung D

Der Grundbuchverwalter:

Änderungen:

- 1) Zufolge Tausch ist das Durchleitungsrecht für den Abwasserkanal auch auf GB-Nr. 176 übertragen worden am 3.7.1979.
Beleg 20 G.-V.-Stellv. *W. Th. H.*
- 2) Infolge Parzellierung der GB-Nr. 177 die Dbk betr. Durchleitungsrecht für Wasserleitung und Abwasserkanal für GB-Nr. 177 gelöscht und auf die neue GB-Nr. 630 übertragen. 05.10.2001, Bel. 3384 *A*

SITUATION 1:500

Kopie

N
S. Reg. Nr. 259

Planbeilage

176

Landabtausch

177

ca. 36m²

ca. 030

Hy.

Legende:

- proj. Wasserleitung
- proj. Kanalisation

ig von 475 auf 450

253

256

260

261

259

Schnecken

257

255

258

270

Unterdorf

306

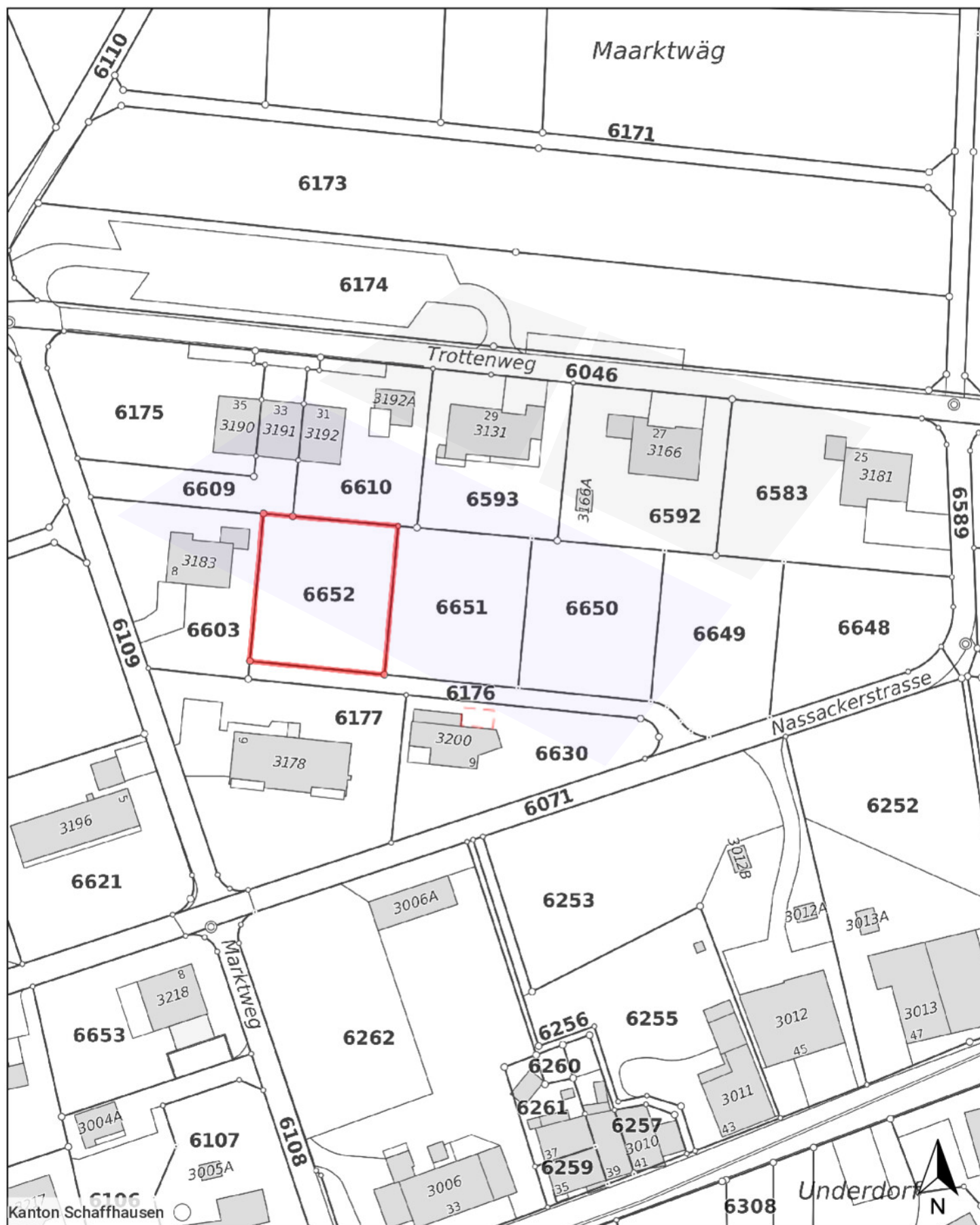
308

309

573

Diese Karte stellt einen Zusammenzug von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden resp. der ÖREB-Kataster.

Massstab: 1:1000
Datum: 20.02.2025



Beschlossen durch die Gemeinde-
versammlung am 20. März 2013
Genehmigt durch den
Regierungsrat am 10. September 2013

Grundnutzungszonen des Baugebietes:

-  Kernzone (entspricht Ortsbildschutzzone)
-  Wohnzone 2
-  Wohnzone 3
-  Hotelzone Bad Osterfingen
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 1
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3
-  Reitzzone mit Hochbauten
-  Reitzzone
-  Strassenzone

Grundnutzungszonen des Nichtbaugebietes:

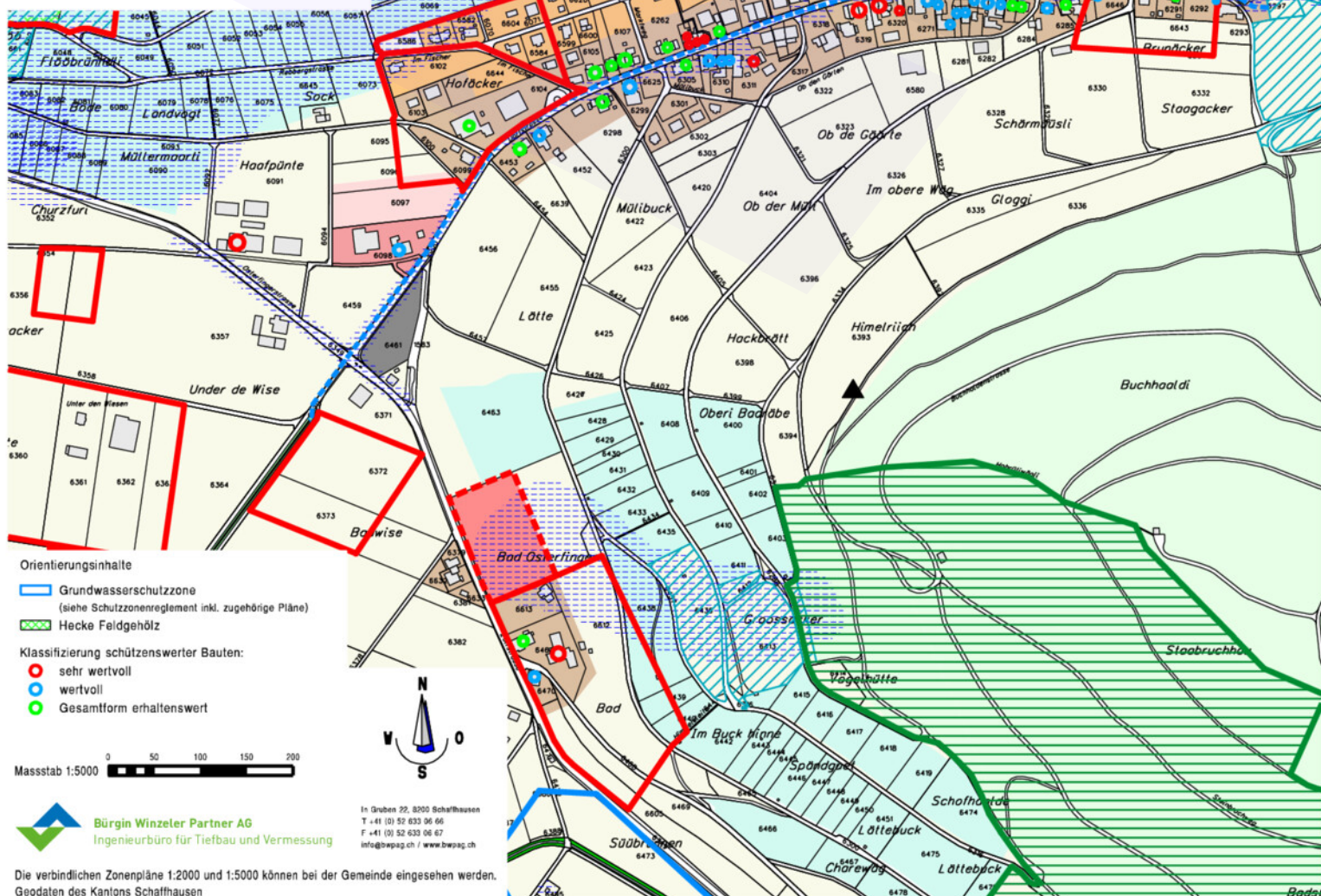
-  allgemeine Landwirtschaftszone
 Rebbaubzone
 Strassenareal
 Naturschutzzone kommunal
 Naturschutzzone übergeordnet
 Wald
 Gewässer

Überlagernde Zonen:

-  BLN-Gebiet
 -  Landschaftsschutzzone
 -  überlagernde Naturschutzzone kommunal
 -  überlagernde Naturschutzzone übergeordnet
 -  Archäologische Schutzzone
 -  Aussichtsschutz
 -  Quartierplanpflicht
 -  Naturgefahrenzonen
- (siehe dazu Gefahrenkarte Wilchingen gemäss RRB vom 10.09.13)

Linienbezogene Festlegungen

- Eingedoltes Gewässer



Die verbindlichen Zonenpläne 1:2000 und 1:5000 können bei der Gemeinde eingesehen werden.
Geodaten des Kantons Schaffhausen

Von: Andrea Bollinger <ab-bauverwaltung@outlook.com>
Gesendet: Dienstag, 11. März 2025 10:04
An: info@landboerse.ch
Betreff: AW: Stand der Erschliessung - Parzelle-Nr. 6652
Anlagen: IMG_20250311_0002.pdf

Guten Tag Frau Niederer

Sie erhalten die beiden Werkleitungspläne Kanalisation und Wasser.

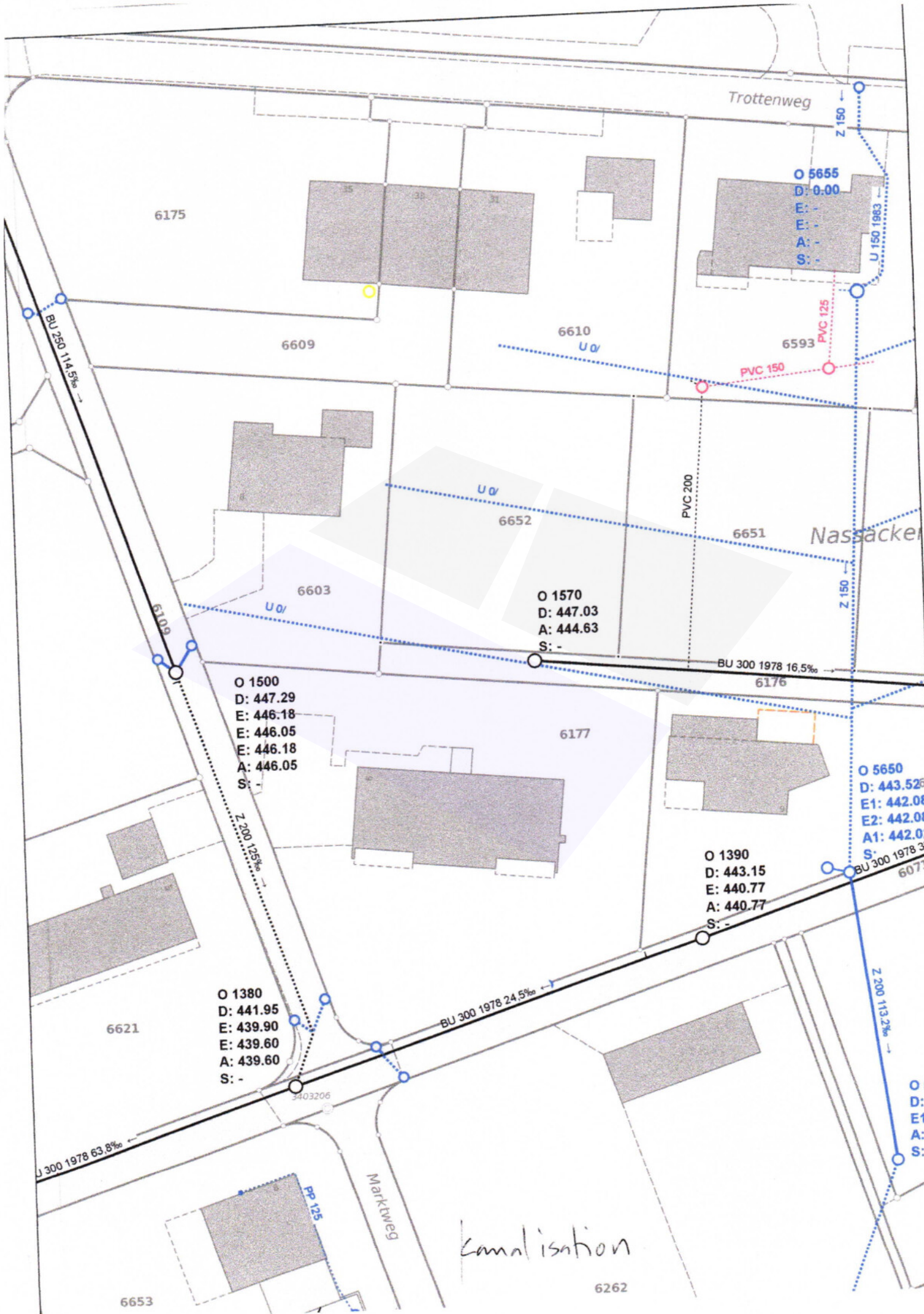
Das Baugrundstück GB 6652 ist nach aktuellem Stand nicht erschlossen. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass es eine Vereinbarung o. ä. gibt. Mit dem Bau der Erschliessungsstrasse würde das Baugrundstück teilweise erschlossen. Das bedeutet aber, dass der Erstbauende den Bau der Strasse vorfinanzieren bzw. mit den anderen Eigentümern eine Vereinbarung finden müsste. Des Weiteren fallen Kosten für eine Leitungsumlegung an (s. Kanalisationsplan).

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Andrea Bollinger
DAS Bauverwalterin / Brandschutzfachfrau VKF

Andrea Bollinger
Bauverwaltung
Schützenmauer 19
8213 Neunkirch
079 364 97 15
ab-bauverwaltung@outlook.com



O 5655
D: 0.00
E: -
E: -
A: -
S: -

PVC 125
PVC 150

O 1570
D: 447.03
A: 444.63
S: -

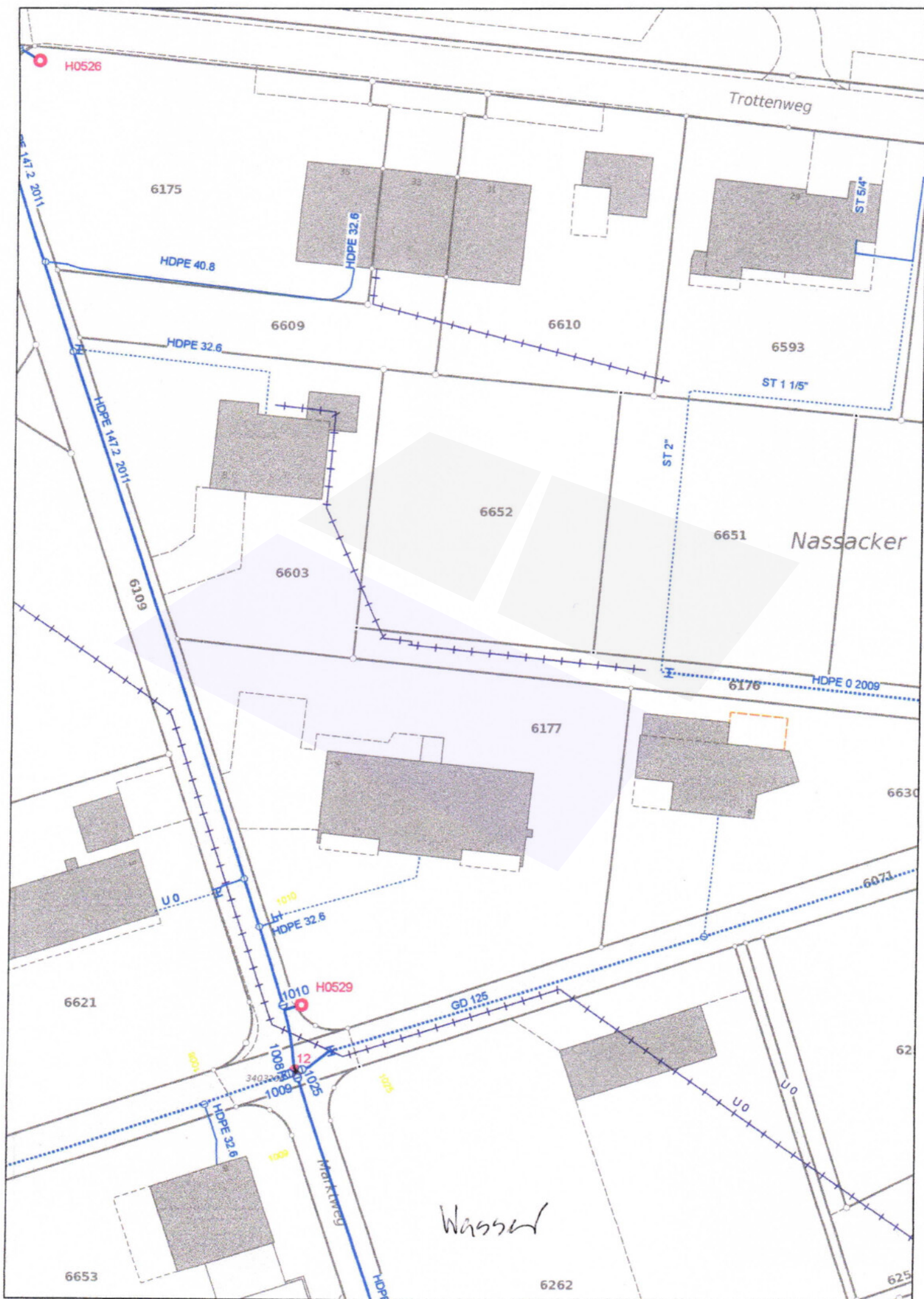
O 1500
D: 447.29
E: 446.18
E: 446.05
E: 446.18
A: 446.05
S: -

O 5650
D: 443.52
E1: 442.08
E2: 442.08
A1: 442.08
S: -

O 1390
D: 443.15
E: 440.77
A: 440.77
S: -

O 1380
D: 441.95
E: 439.90
E: 439.60
A: 439.60
S: -

O:
D:
E1:
A:
S:





Gehört zu Auskunft: 191217

Gemeinde: Wilchingen-Osterfingen

Massstab 1:500

Bei Beschädigungen umgehend den Störungsdienst anrufen!

+41 52 624 43 33

Mit Abweichungen der wirklichen Leitungs- und Tieflage muss gerechnet werden.
Zur genauen Festlegung des Leitungsverlaufs sind daher Quergräben von Hand zu
ziehen oder sonst geeignete Massnahmen zu treffen. Weiter muss der Planausdruck in
Farbe vorhanden sein, ansonsten lehnt EKS jede Haftung ab (siehe Merkblatt).

Gültig bis: 19.03.2025

Der Plan ist nur zusammen mit dem Merkblatt gültig!



Elektrizitätswerk des
Kantons Schaffhausen AG

Die Länge der roten Linie muss genau 10cm betragen. Ist dies nicht der Fall,
so wurde der Plan nicht massstäblich ausgedruckt und darf deshalb nicht
verwendet werden. Bei Zuwiderhandlung lehnt EKS generell jede Haftung ab.



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	6652
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH145408740123
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wilchingen (2974)
Grundbuchkreis	Wilchingen
Fläche	760 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	08.03.2025

Auszugsnummer	a17bd918-1736-4fb4-a990-6d8d4a9c7805
Erstellungsdatum des Auszugs	08.03.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 6652 in Wilchingen, Wilchingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 3 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) |
| 5 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

–

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Schaffhausen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemeldet sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

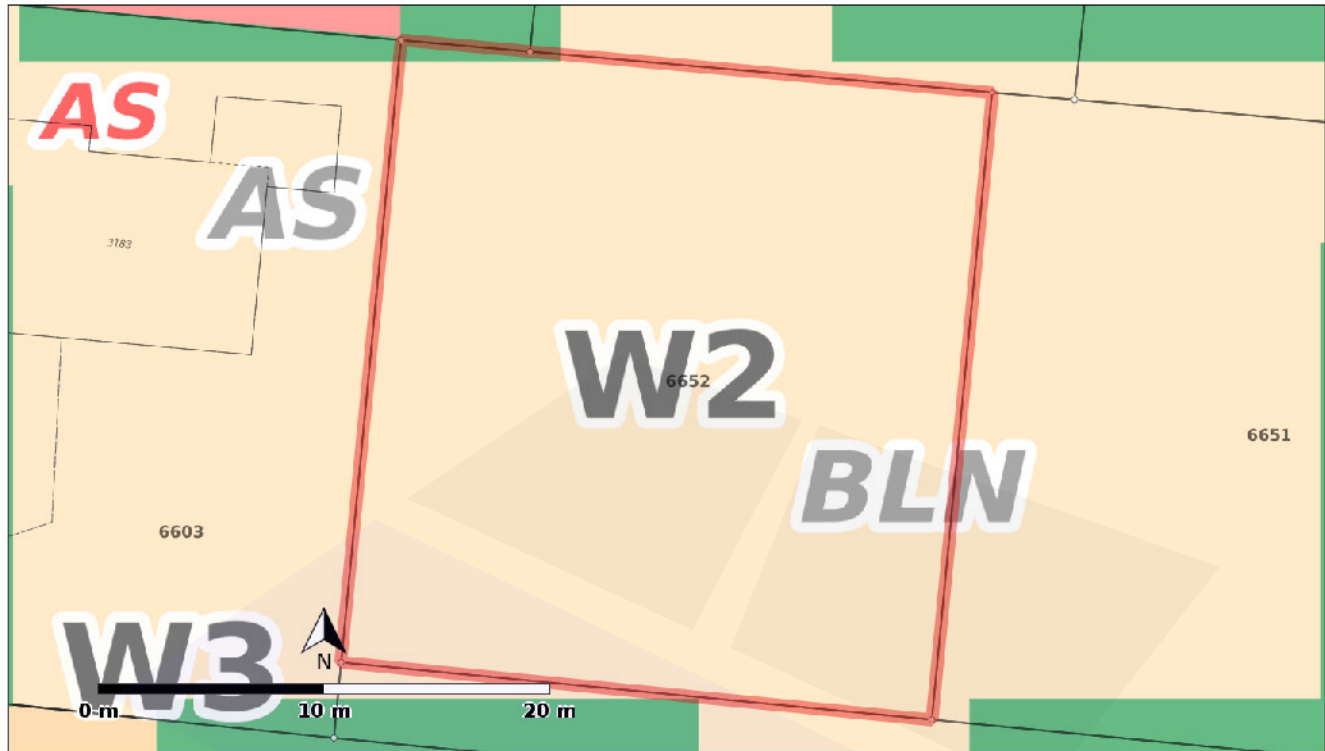
Kontakt KbS Schaffhausen

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachsstelle, Interkantonales Labor (umwelt@sh.ch)



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	BLN-Gebiet [BLN]	760 m ²	100.0%
	Wohnzone 2 [W2]	760 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	allgemeine Landwirtschaftszone [LW]		
	Archäologische Schutzzone [AS]		
	Wohnzone 3 [W3]		
Rechtsvorschriften	Bauordnung Wilchingen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Wilchingen_001_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2013), 30/473: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100: https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101: https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Gefahrenkarte 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_1.pdf Zonenplan Baugebiet Osterfingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_4.pdf Zonenplan Baugebiet Wilchingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_3.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_2.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:		



<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html>





Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe II	760 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Empfindlichkeitsstufe III		
Rechtsvorschriften	Bauordnung Wilchingen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Wilchingen_001_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2013), 30/473: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tol/v/74576/de Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung, USGV), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tol/v/71965/de Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html		
Weitere Informationen und Hinweise	Gefahrenkarte 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_1.pdf Zonenplan Baugebiet Osterfingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_4.pdf Zonenplan Baugebiet Wilchingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_3.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_2.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt: https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html		



Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr.	6176
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH275473290865
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wilchingen (2974)
Grundbuchkreis	Wilchingen
Fläche	327 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	08.03.2025

Auszugsnummer	4bc0774f-e673-4e3d-aa91-452e4d26ba4e
Erstellungsdatum des Auszugs	08.03.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen https://agi.sh.ch



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 6176 in Wilchingen, Wilchingen betreffen

Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonale/kommunale)
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Gewässerraum
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

–

Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Schaffhausen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemeldet sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

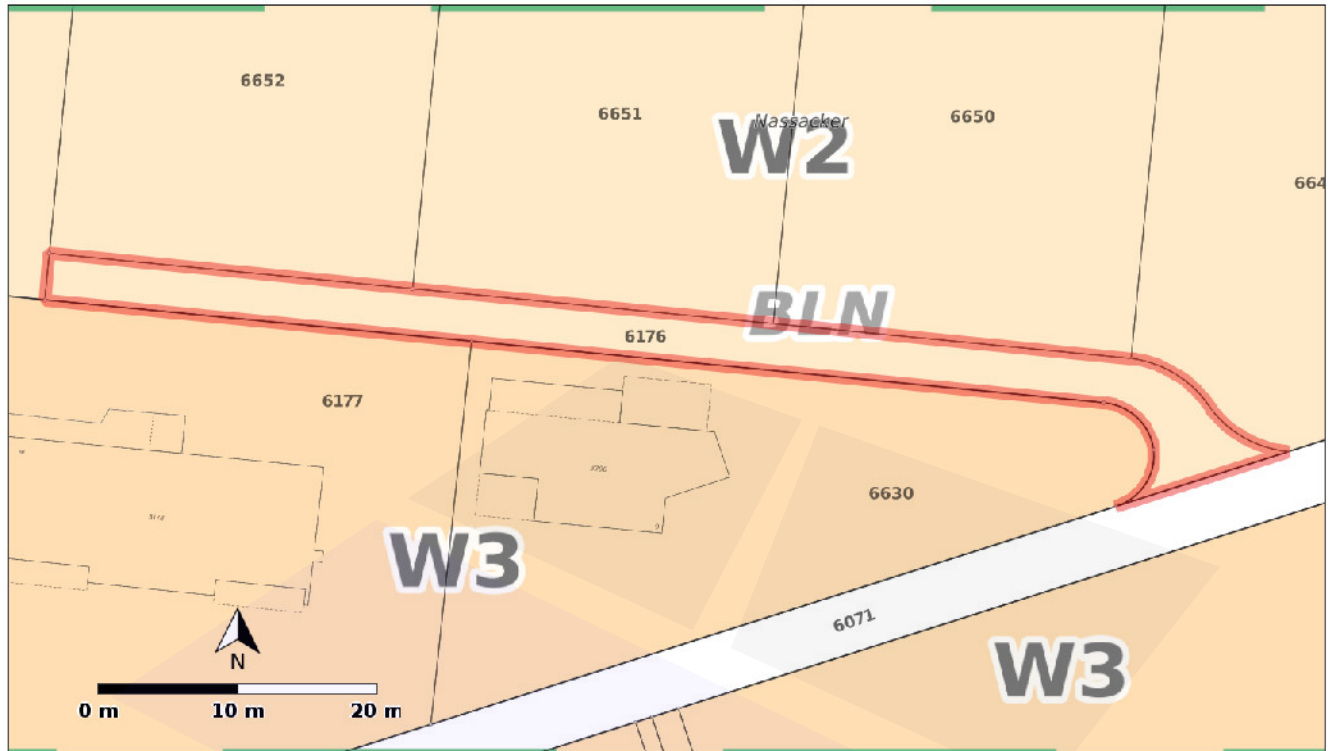
Kontakt KbS Schaffhausen

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachsstelle, Interkantonales Labor (umwelt@sh.ch)



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig

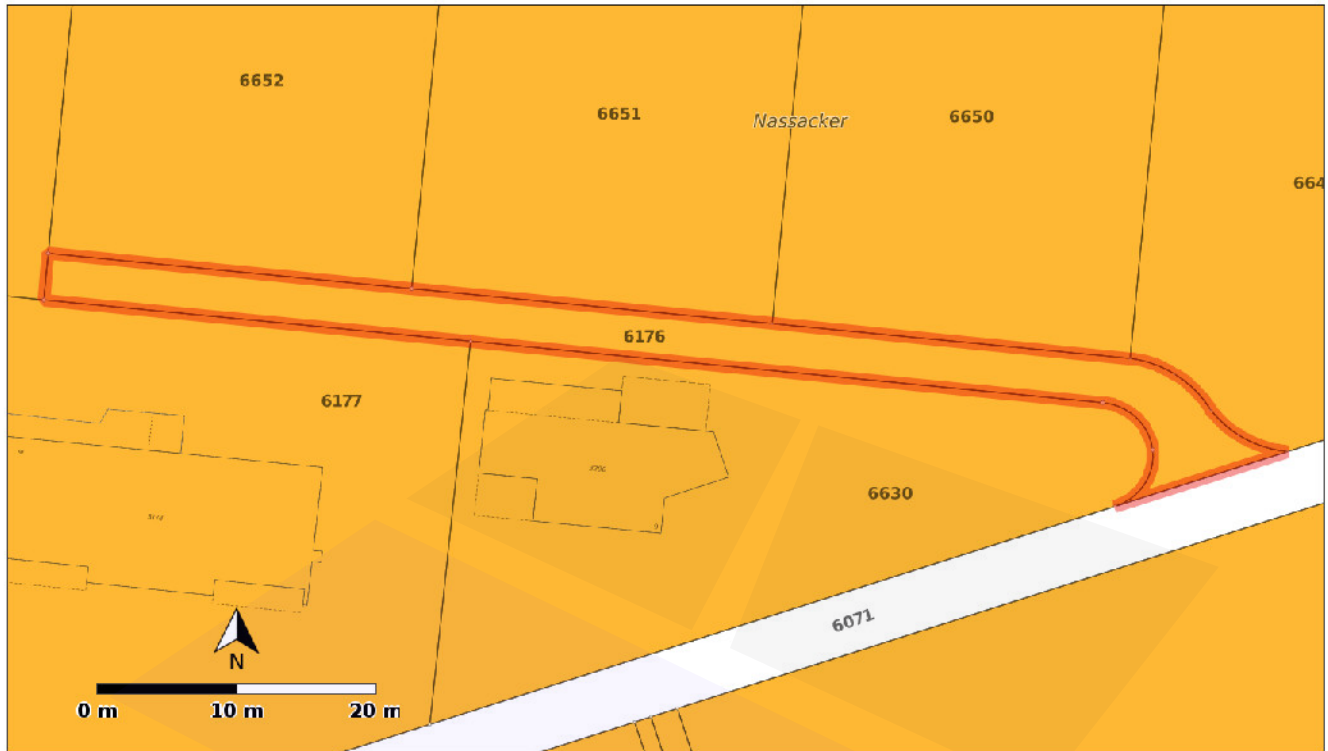


	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	BLN-Gebiet [BLN]	327 m ²	100.0%
	Wohnzone 2 [W2]	327 m ²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Strassenzone [Str]		
	Wohnzone 3 [W3]		
Rechtsvorschriften	Bauordnung Wilchingen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Wilchingen_001_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2013), 30/473: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz), SHR 700.100: https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de Verordnung zum Baugesetz (BauV), SHR 700.101: https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Gefahrenkarte 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_1.pdf Zonenplan Baugebiet Osterfingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_4.pdf Zonenplan Baugebiet Wilchingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_3.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_2.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt: https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html		



Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Empfindlichkeitsstufe II	327 m ²	100.0%
Rechtsvorschriften	Bauordnung Wilchingen: https://data.geo.sh.ch/oereb/Wilchingen_001_RE_1.pdf Nutzungsplanung (2013), 30/473: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_EN_1.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Einführungsgesetz zum USG), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tol/v/74576/de Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz (Kantonale Umweltschutzverordnung, USGV), SHR 814.101: https://www.lexfind.ch/tol/v/71965/de Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41: https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_41.html		
Weitere Informationen und Hinweise	Gefahrenkarte 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_1.pdf Zonenplan Baugebiet Osterfingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_4.pdf Zonenplan Baugebiet Wilchingen 1:2000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_3.pdf Zonenplan Gemeindegebiet 1:5000: https://data.geo.sh.ch/oereb/WIL_013_PL_2.pdf		
Zuständige Stelle	Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt: https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs-und-Naturschutzamt-3592-DE.html		



Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte



Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.