

**Einwohnergemeinde
Löhningen**



Quartierplan «Am Poort»

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

F. Kaufmann

E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 27. Juli 2007 bis 16. August 2007

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 01. Dezember 1997 (BauG) erlässt der Gemeinderat den nachfolgenden Quartierplan.

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Löhningen angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung unter Berücksichtigung einer häuslicher Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile

Der Quartierplan mit Landumlegung besteht aus folgenden Teilen:

Bauvorschriften

Plan 1: Situation 1:1'000 Erschliessung

Plan 2: Situation 1:1'000 Bebauung, Umgebung und Baulinien

Plan 3: Situation 1:1'000 Gestaltungskonzept mit Parzellierungsvorschlägen

3. Geltungsbereich Quartierplan

3.1 Der Quartierplan gilt für das in Plan 1 umgrenzte Gebiet.

3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Löhningen.

3.3 Zur Festlegung spezieller Bestimmungen werden die bebaubaren Flächen in Plan 2 in die Baubereiche A und B eingeteilt.

4. Parzellierung

4.1 Nach dem Vollzug der Landumlegung können die Grundstücke weiter parzelliert werden. Die Parzellen für die Verkehrserschliessung, inkl. Fusswege, gemäss Plan 1 sind als eigene Parzellen auszuscheiden. Diese gehen mit dem Vollzug der Landumlegung in den Besitz der Gemeinde über.

4.2 Die Parzellierung hat so zu erfolgen, dass eine sinnvolle Bebauung erreicht werden kann und keine unüberbaubaren Restflächen entstehen. Im Plan 3 sind Parzellierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

5. Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen

5.1 Die generelle Linienführung der Werk- und Kanalisationsleitungen richten sich nach Plan 1. Im Rahmen der detaillierten Ausführungsprojekte sind davon geringfügige Abweichungen zulässig. Diese sind vom Gemeinderat zu bewilligen.

5.2 Das unverschmutzte Abwasser wie Dachwasser, Vorplatzwasser, sowie Wasser aus Sickerleitungen darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. Dieses unverschmutzte Abwasser ist zu versickern oder in die Meteorwasserleitung abzuleiten. Wo dies nicht im freien Gefälle möglich ist, kann es mit Bewilligung des Gemeinderates in die Schmutzwasserleitung abgeleitet werden.

6. Hauszufahrten

- 6.1 Die Hauszufahrten richten sich nach Plan 1. Im Rahmen der detaillierten Ausführungsprojekte sind davon geringfügige Abweichungen zulässig.
- 6.2 Grundsätzlich haben die Hauszufahrten und Hauszugänge ab den neuen Quartierstrassen zu erfolgen. Zugänge für Fussgänger und den Zweiradverkehr können auch ab dem Töpferweg und ab dem Hämingblickweg erstellt werden.

7. Baulinien für Hauptbauten

- 7.1 Wo Baulinien ausgeschieden sind, dürfen Hauptbauten bis an diese gestellt werden.
- 7.2 Garagen mit direkter rechtwinkliger Ausfahrt auf die Strasse haben im gesamten Quartierplangebiet von der Strassengrenze eine Entfernung von 6.00 m aufzuweisen.

8. Bauweisen für die Baubereiche A und B

- 8.1 Im Baubereich A sind in der Regel freistehende Einfamilienhäuser, im Baubereich B Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

9. Massvorschriften

- 9.1 Im Quartierplan gelten folgende Masse:

Baubereich	A	B
Gebäudehöhe	4.50 m	6.00 m
Gebäudelänge max.	25.00 m	30.00 m
kleiner Grenzabstand min.	4.00 m	3.50 m
grosser Grenzabstand min.	6.00 m	6.00 m
Gebäudeabstand	Regelbauweise	min. Brandschutzabstand nach Süden grosser + kleiner Grenzabstand
Empfindlichkeitsstufe LSV	II	II

10. Gestaltungsvorschriften

- 10.1 Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien, sowie die Dach-, Umgebungs- und Terraingestaltung. Das Vorprojekt ist der Bauverwaltung rechtzeitig vor der Einreichung des Baugesuchs zur Stellungnahme zuzustellen.
- 10.2 Gebäudeformen und -typen, welche für die Region atypisch sind, oder sich nicht in die bauliche Umgebung einfügen sind untersagt.
- 10.3 Für Hauptbauten gilt, dass die Hauptrichtung der Fassaden parallel zum Hang verlaufen muss. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.
- 10.4 Gebäude und Umgebung haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Allfällige Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst gering zu halten und, soweit möglich, sinnvoll zu verteilen. Stützmauern und Böschungen ab einer Höhe von 1.20 m sind zu gliedern.

- 10.5 Mit der Erschliessung sind die im Plan 2 eingezeichneten Hochstamm-Bäume zu pflanzen. Die Gemeinde und die Grundeigentümer verzichten gegenseitig auf das Einhalten der Abstandsvorschriften nach Art. 93a des EG zum ZGB, sowie auf das Kapprecht nach Art. 687 ZGB.

Mit Inkrafttreten des Quartierplanes hat ein entsprechender Grundbucheintrag zu erfolgen. Der Unterhalt dieser Bepflanzung (Bäume) ist Sache der Gemeinde, ausgenommen davon ist der Abraum des Fallgutes wie Blätter, Blüten, Früchte im privaten Bereich.

- 10.6 Für die Bepflanzung sind vorzugsweise standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Mit der Baueingabe sind die zu deren Beurteilung notwendigen Planeintragungen einzureichen.

Entgegen den Abstandsvorschriften nach Art. 93a des EG zum ZGB, gestatten die Grundeigentümer und die Gemeinde für Halbstammobstbäume innerhalb des Quartierplanperimeters einen verminderten Grenzabstand von 2.5 m.

11. Strassenraum und Platzbereiche

- 11.1 Der Strassenraum und die Platzbereiche dienen der Verkehrserschliessung, als Ort der Begegnung und als Spielflächen. Auf den Platzbereichen ist das Parkieren verboten. Dies ist entsprechend zu signalisieren.

- 11.2 Die Zufahrtsbereiche in das Quartier, sowie Anfang und Ende der Platzbereiche sind mit Belagswechseln zu kennzeichnen.

12. Schlussbestimmungen

Der Quartierplan «Am Poort» tritt nach der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen, durch Beschluss des Gemeinderates in Kraft.