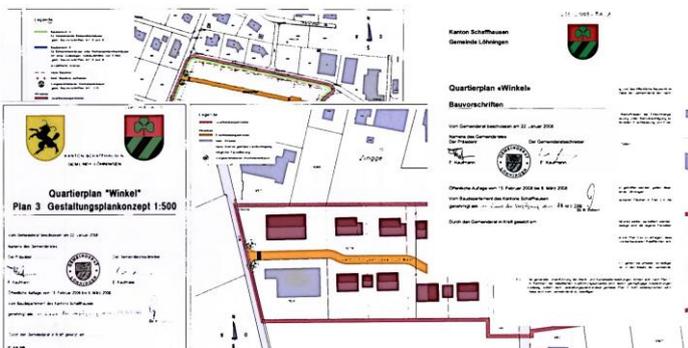




Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen

Prüfung zur Ausserkraftsetzung der Quartierpläne



Beilage zum Planungsbericht

Quartierplanunterlagen

Stand: 09. Mai 2022 | Öffentliche Auflage

219209



Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer

Inhalt	Seite
1.1 Besondere Bauvorschriften „Lange Halden“	4
1.2 Baulinienplan „Lange Halden“	5
1.3 Genehmigung „Lange Halden“	6
1.4 Genehmigung Änderung Baulinienplan „Lange Halden“	8
2.1 Besondere Bauvorschriften „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“	10
2.2 Baulinien- und Strassenplan „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“	12
2.3 Genehmigung Besondere Bauvorschriften, Baulinienplan „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“	13
3.1 Situation (Erschliessung) zum Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	15
3.2 Baulinienplan zum Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	16
3.3 Situation Alter Bestand zum Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	17
3.4 Situation Neuer Bestand zum Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	18
3.5 Niveaulinienplan zum Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	19
3.6 Genehmigung Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“	20
4.1 Situation (Erschliessung und Baulinien) zum Quartierplan „Kleintal“	23
4.2 Niveaulinie 1 zum Quartierplan „Kleintal“	24
4.3 Niveaulinie 2 zum Quartierplan „Kleintal“	25
4.4 Situation neuer Bestand zum Quartierplan „Kleintal“	26
4.5 Situation alter Bestand zum Quartierplan „Kleintal“	27
4.6 Genehmigung Quartierplan „Kleintal“	28
5.1 Bauvorschriften zum Quartierplan „Am Poort“	30
5.2 Situation Erschliessung zum Quartierplan „Am Poort“	34
5.3 Situation Umgebung und Baulinien zum Quartierplan „Am Poort“	35
5.4 Situation Gestaltungskonzept mit Parzellierungsvorschlägen zum Quartierplan „Am Poort“	36
5.5 Situation Landumlegung Altbestand zum Quartierplan „Am Poort“	37
5.6 Situation Landumlegung Neubestand zum Quartierplan „Am Poort“	38
5.7 Genehmigung Quartierplan „Am Poort“	39
5.8 Baulinien zu Änderung Quartierplan (Baulinien)	41
5.9 Genehmigung zu Änderung Quartierplan (Baulinien)	42
6.1 Bauvorschriften zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	44
6.2 Verfügung Landumlegung zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	48
6.3 Situation Erschliessung zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	52
6.4 Situation Bebauung, Umgebung und Baulinien zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	53
6.5 Gestaltungskonzept zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	54
6.6 Situation Landumlegung Altbestand zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	55
6.7 Situation Landumlegung Neubestand zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	56
6.8 Genehmigung Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“	57
7.1 Bauvorschriften zum Quartierplan „Underdoorf“	61
7.2 Situation Erschliessung zum Quartierplan „Underdoorf“	64
7.3 Situation Bebauung und Umgebung zum Quartierplan „Underdoorf“	65
7.4 Situation Gestaltungskonzept zum Quartierplan „Underdoorf“	66
7.5 Genehmigung Quartierplan „Underdoorf“	67

1.1 Besondere Bauvorschriften „Lange Halden“

Kantonales Planungsamt
Schaffhausen | 18.
02. Nov. 1978
RRB 31.10.78



GEMEINDE LÖHNINGEN
Besondere Vorschriften
 zum
Baulinien- und Strassenplan "Lange Halden"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Art. 1
 Rechtsquellen Die Nutzung des Grundeigentums im Bereich des Plangebietes "Lange Halden" unterliegt der durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und der Gemeinde Löhningen aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorschriften, ferner gelten die nachfolgenden Bestimmungen, die gestützt auf Art. 14 des Kantonalen Baugesetzes erlassen wurden.

Art. 2
 Umgrenzung Diese besonderen Vorschriften haben nur Gültigkeit für die nachstehenden aufgeführten Landparzellen: GB-Nr. 732, 733, 736, 825, 837, 838 und 839. Die Parzellen sind im zugehörigen Baulinienplan aufgeführt.

B. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Art. 3
 Parkieren auf Strassen Das regelmässige Parkieren auf Strassen im Plangebiet ist untersagt.

Art. 4
 Kehricht Zur Kehrichtabfuhr sind nur Kehrichtsäcke zugelassen. Kehrichtsäcke werden nur an dem von der Gemeinde bezeichneten Platz abgeholt. Die Grundeigentümer verpflichten sich, auf Verlangen der Gemeinde, Kauf und Unterhalt von Containern zu gleichen Teilen pro Parzelle zu übernehmen und allen Kehricht in diesen zu deponieren.

Art. 5
 Anmerkung im Grundbuch Der Baulinien- und Strassenplan und die besonderen Vorschriften sind für die betroffenen Grundstücke im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 6
 Inkrafttretung Der Baulinien- und Strassenplan und die besonderen Vorschriften treten in Kraft mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen.

Löhningen, den 4. April 1977

Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom 31. Okt. 1978
Der Staatsschreiber



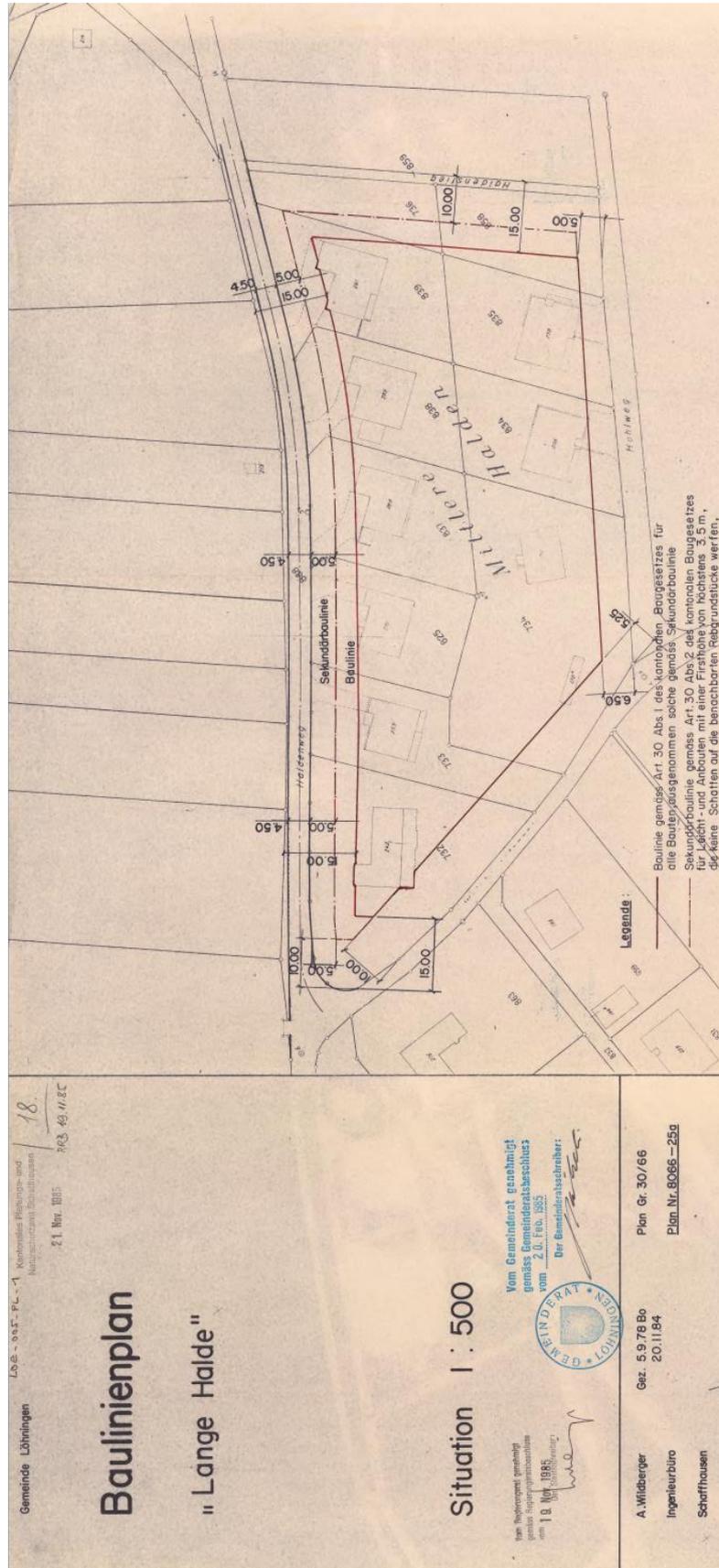


FÜR DIE GEMEINDE LÖHNINGEN
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Präsident: 
August Akermann

Der Schreiber: 
F. Breitenstein

1.2 Baulinienplan „Lange Halden“



L.S. - 335 - Pl. - 1
 Kantonales Planungs- und
 Bauamt des Kantons Schaffhausen
 21. Nov. 1985
 18
 P.03.49.11.85

Baulinienplan

„Lange Halde“

Situation 1 : 500

Vom Gemeinderat genehmigt
 gemäss Gemeinderatsbeschluss
 vom 20. Feb. 1985
 Der Gemeinderatspräsident:



Plan Gr. 30/66
 Plan Nr. 8066-25g

A. Mülberger
 Ingenieurbüro
 Scherffhausen

Gaz. 5.9.78 Bo
 20.11.84

1.3 Genehmigung „Lange Halden“

- 2. Nov. 1978 *llh.*

AUSZUG
aus dem
PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Nr. U/vö/43/16 vom 31. Oktober 1978 Gemeinde Löhningen
Baulinienplan und
besondere Bauvorschriften
"Lange Halden"

I.

Am 4. April 1977/3. Oktober 1978 hat der Gemeinderat Löhningen für das Baugebiet "Lange Halden" einen Baulinienplan und besondere Vorschriften beschlossen. Plan und Vorschriften wurden vom 15. April bis 15. Mai 1977 öffentlich aufgelegt. Zwei eingegangene Einsprachen konnten vom Gemeinderat gütlich erledigt werden. Plan- und vermessungstechnische Mängel, ohne Einfluss auf die Führung der Baulinien, wurden vom Gemeinderat behoben. Mit Schreiben vom 7. November 1977/9. Oktober 1978 ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung von Baulinienplan und besonderen Vorschriften durch den Regierungsrat.

II.

Das Verfahren ist im Sinne von Art. 11 beziehungsweise Art. 15 i.V. mit Art. 11 Baugesetz durchgeführt worden. In formeller Hinsicht ergeben sich daher keine Bedenken.

Im Baulinienplan liegen nur einseitig gezogene Baulinien vor. Dies könnte insofern rechtliche Bedenken erwecken, als die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke durch die einseitige Fixierung der Strassenführung vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Im weiteren weisen die Baulinien nicht gegenüber allen Strassen gleiche Abstände auf. Darin könnte dann eine Verletzung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit liegen,

- 2 -

wenn sich die Unterschiede nicht sachlich begründen lassen.

Diese Bedenken bieten jedoch nicht Anlass, die Genehmigung zu versagen.

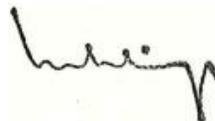
III.

Auf Antrag der Baudirektion wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der vom Gemeinderat Löhningen für das Baugebiet "Lange Halden" am 4. April 1977/3. Oktober 1978 beschlossene Baulinienplan und die besonderen Vorschriften werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Löhningen, unter Beilage von zwei unterzeichneten Plänen und eines unterzeichneten Exemplars der besonderen Vorschriften
 - Baudirektion
 - Planungsamt, unter Beilage eines unterzeichneten Planes und eines unterzeichneten Exemplars der besonderen Vorschriften
 - Rechtsdienst Baudirektion
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt
 - Grundbuchamt

DER STAATSSCHREIBER:



1.4 Genehmigung Änderung Baulinienplan „Lange Halden“

EINGEGANGEN 21. Nov. 1985

AUSZUG
aus dem
PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Nr. Ue/B/46/5 vom 19. November 1985 Löhningen, Baulinienplan
"Lange Halde"; Genehmigung

I.

Am 20. Februar 1985 hat der Gemeinderat Löhningen eine Aenderung des Baulinienplanes "Lange Halde" beschlossen. Nach Abschluss des Verfahrens gemäss Art. 11 des kantonalen Baugesetzes (BauG) unterbreitet der Gemeinderat mit Schreiben vom 24. September 1985 den geänderten Baulinienplan dem Regierungsrat zur Genehmigung.

II.

Die Aenderung des Baulinienplanes "Lange Halde" umfasst die Ergänzung der rechtsgültigen Baulinie gemäss Art. 30 Abs. 1 BauG durch eine Sekundärbaulinie gemäss Art. 30 Abs. 2 BauG. Die Bedeutung der Sekundärbaulinie ist im Plan definiert.

Die Prüfung des Planes durch Planungsamt, Rechtsdienst Baudirektion, Hochbauamt, Tiefbauamt, Vermessungsamt und Zentralstelle für Wein- und Obstbau hat keine Vorbehalte ergeben. Damit kann die Genehmigung erteilt werden.

III.

Auf Antrag der Baudirektion wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die vom Gemeinderat Löhningen am 20. Februar 1985 beschlossene Ergänzung des Baulinienplanes "Lange Halde" durch eine Sekundärbaulinie wird genehmigt.
-

- 2 -

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat 8224 Löhningen, unter Beilage eines unterzeichneten Baulinienplanes
- Baudirektion
- Planungsamt, unter Beilage eines unterzeichneten Baulinienplanes
- Rechtsdienst Baudirektion
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Vermessungsamt
- Zentralstelle für Wein- und Obstbau

DER STAATSSCHREIBER:



2.1 Besondere Bauvorschriften „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“

3. Nov. 1980

**AUSZUG**

aus dem

**PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN**

Nr. U/m/40/24 vom 28. Oktober 1980

Löhningen, Quartier
"Bachtel-Oberwiesen-Lätten",
Baulinienplan und besondere
Bauvorschriften; Genehmigung**I.**

Am 14. November 1977/30. Juni 1980 hat der Gemeinderat Löhningen für das Baugebiet "Bachtel-Oberwiesen-Lätten" besondere Bauvorschriften und einen Baulinienplan beschlossen. Mit Schreiben vom 14.7.1980 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung der Bauvorschriften und des Baulinienplanes durch den Regierungsrat.

II.

Das Verfahren ist vom Gemeinderat entsprechend den baugesetzlichen Vorschriften durchgeführt worden. Drei Rekurse gegen Einspracheentscheide des Gemeinderates sind vom Regierungsrat am 8. August 1978, soweit darauf einzutreten war, abgewiesen worden. Die Rekursentscheide sind in Rechtskraft erwachsen.

Im übrigen hat die Prüfung durch Planungsamt, Rechtsdienst der Baudirektion, Hochbauamt, Tiefbauamt und Vermessungsamt ergeben:

Besondere Bauvorschriften (BV): Art. 3 BV verbietet das regelmässige Parkieren im Plangebiet. In der vorliegenden Form kommt diese Vorschrift einer Verkehrsbeschränkung gleich und wäre in einem entsprechenden Verfahren zu erlassen. Andernfalls kommt ihr keine Rechtswirkung zu.

Die Pflicht zur Duldung der Durchleitungen ergibt sich aus Art. 691 ZGB und muss nicht ausdrücklich wiederholt werden (Art. 4 BV).

Die Bedeutung von Art. 6 BV erscheint unklar. Die Gemeinde hat sich bezüglich der Versorgung mit Trink- und Löschwasser ohnehin an § 6 ff. der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Ueberbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971 zu halten.

Den Art. 3, 4 und 6 BV kommt somit praktisch keine rechtliche Bedeutung zu, sie haben lediglich deklaratorischen Charakter. Trotz diesem Vorbehalt können sie genehmigt werden.

- 2 -

Baulinienplan: Vermessungstechnische Mängel sind inzwischen behoben worden, so dass die Genehmigung erteilt werden kann.

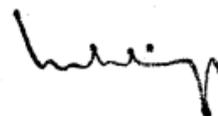
III.

Auf Antrag der Baudirektion wird

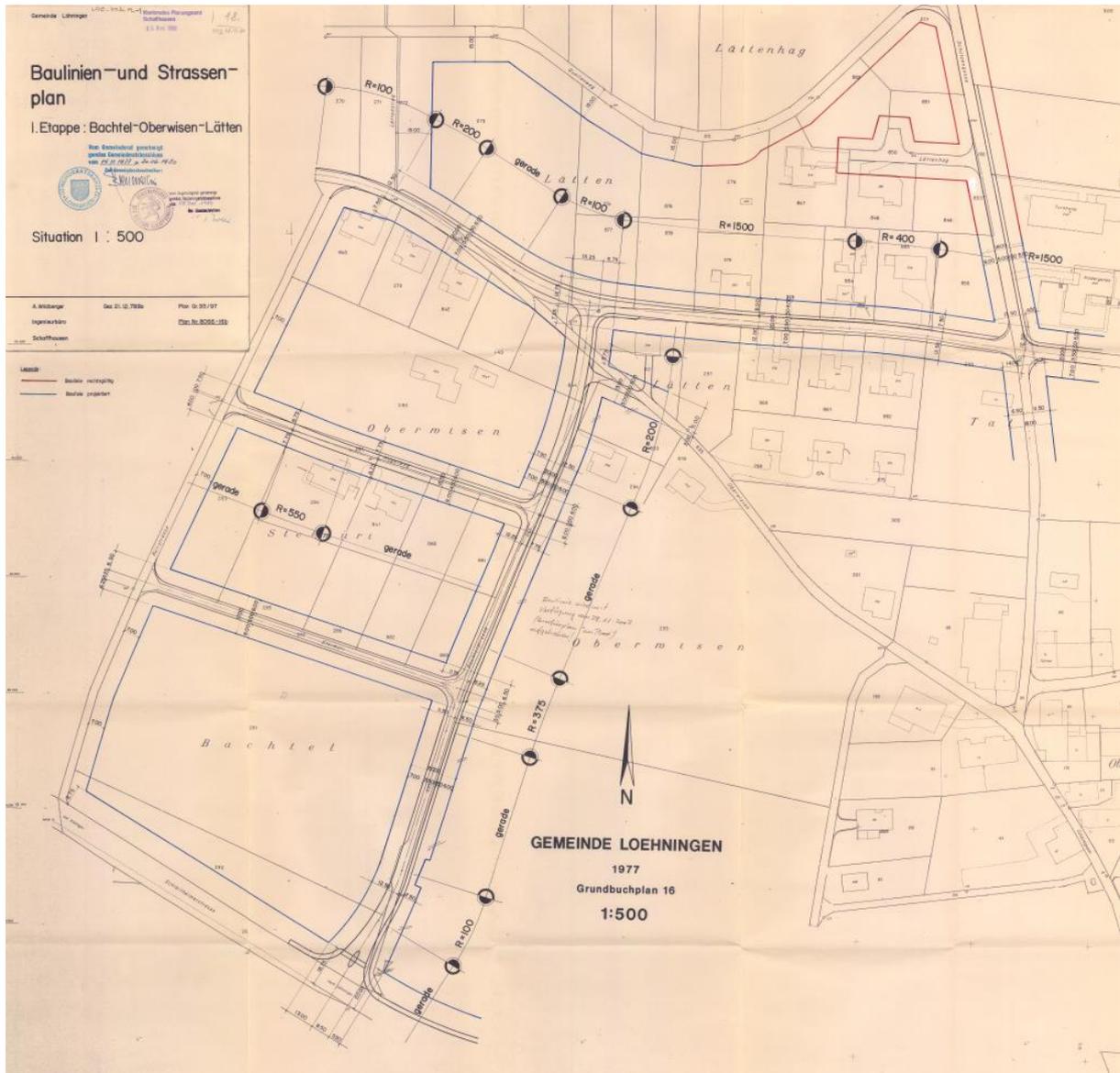
b e s c h l o s s e n :

1. Die besonderen Bauvorschriften und der Baulinienplan für das Gebiet "Bachtel-Oberwisen-Lätten", beschlossen vom Gemeinderat Löhningen am 14. November 1977/30. Juni 1980, werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8224 Löhningen, unter Beilage von drei unterzeichneten Exemplaren der besonderen Bauvorschriften und drei unterzeichneten Plänen
 - Baudirektion
 - Planungsamt, unter Beilage eines unterzeichneten Exemplars der besonderen Bauvorschriften und eines unterzeichneten Planes
 - Rechtsdienst Baudirektion
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt

DER STAATSSCHREIBER:



2.2 Baulinien- und Strassenplan „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“



2.3 Genehmigung Besondere Bauvorschriften, Baulinienplan „Bachtel – Oberwiesen - Lätten“

3. Nov. 1980



AUSZUG

aus dem

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Nr. U/m/40/24 vom 28. Oktober 1980

Löhningen, Quartier
"Bachtel-Oberwiesen-Lätten",
Baulinienplan und besondere
Bauvorschriften; Genehmigung

I.

Am 14. November 1977/30. Juni 1980 hat der Gemeinderat Löhningen für das Baugebiet "Bachtel-Oberwiesen-Lätten" besondere Bauvorschriften und einen Baulinienplan beschlossen. Mit Schreiben vom 14.7.1980 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung der Bauvorschriften und des Baulinienplanes durch den Regierungsrat.

II.

Das Verfahren ist vom Gemeinderat entsprechend den baugesetzlichen Vorschriften durchgeführt worden. Drei Rekurse gegen Einspracheentscheide des Gemeinderates sind vom Regierungsrat am 8. August 1978, soweit darauf einzutreten war, abgewiesen worden. Die Rekursentscheide sind in Rechtskraft erwachsen.

Im übrigen hat die Prüfung durch Planungsamt, Rechtsdienst der Baudirektion, Hochbauamt, Tiefbauamt und Vermessungsamt ergeben:

Besondere Bauvorschriften (BV): Art. 3 BV verbietet das regelmässige Parkieren im Plangebiet. In der vorliegenden Form kommt diese Vorschrift einer Verkehrsbeschränkung gleich und wäre in einem entsprechenden Verfahren zu erlassen. Andernfalls kommt ihr keine Rechtswirkung zu.

Die Pflicht zur Duldung der Durchleitungen ergibt sich aus Art. 691 ZGB und muss nicht ausdrücklich wiederholt werden (Art. 4 BV).

Die Bedeutung von Art. 6 BV erscheint unklar. Die Gemeinde hat sich bezüglich der Versorgung mit Trink- und Löschwasser ohnehin an § 6 ff. der Verordnung des Regierungsrates betreffend die Erschliessung von Grundstücken für die Ueberbauung (Erschliessungsverordnung) vom 6. April 1971 zu halten.

Den Art. 3, 4 und 6 BV kommt somit praktisch keine rechtliche Bedeutung zu, sie haben lediglich deklaratorischen Charakter. Trotz diesem Vorbehalt können sie genehmigt werden.

- 2 -

Baulinienplan: Vermessungstechnische Mängel sind inzwischen behoben worden, so dass die Genehmigung erteilt werden kann.

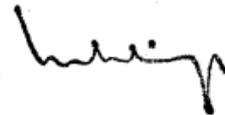
III.

Auf Antrag der Baudirektion wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die besonderen Bauvorschriften und der Baulinienplan für das Gebiet "Bachtel-Oberwisen-Lätten", beschlossen vom Gemeinderat Löhningen am 14. November 1977/30. Juni 1980, werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8224 Löhningen, unter Beilage von drei unterzeichneten Exemplaren der besonderen Bauvorschriften und drei unterzeichneten Plänen
 - Baudirektion
 - Planungsamt, unter Beilage eines unterzeichneten Exemplars der besonderen Bauvorschriften und eines unterzeichneten Planes
 - Rechtsdienst Baudirektion
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt

DER STAATSSCHREIBER:



3.4 Situation Neuer Bestand zum Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“



3.6 Genehmigung Quartierplan mit Landumlegung „Oberwiesen“



Nr. Bo/Ba/49/47 vom 22. Dezember 1992

Löhningen, Zonenabgrenzung,
Quartierplanung und Landumle-
gung "Oberwiesen", Genehmi-
gung

I.

Am 12. November 1991 beschloss der Gemeinderat Löhningen für das Baugebiet "Oberwiesen" eine Quartierplanung mit Landumlegung. Die Pläne wurden vom 18. November bis 17. Dezember 1991 öffentlich aufgelegt. Eine aufgrund einer Einsprache erforderliche kleine Aenderung konnte im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern vorgenommen werden. Rekurse wurden nicht erhoben.

Am 6. Mai 1992 beschloss die Gemeindeversammlung Löhningen die aus der Quartierplanung resultierende Abgrenzung zwischen Dorfkernzone und Wohnzone W2 im Gebiet "Oberwiesen". Die öffentliche Auflage der Zonenabgrenzung erfolgte vom 5. Juni bis 6. Juli 1992. Dagegen wurden keine Rekurse erhoben.

Mit Schreiben vom 28. August 1992 ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung der Zonenabgrenzung, Quartierplanung und Bau-landumlegung "Oberwiesen" durch den Regierungsrat.

II.

1. Mit Beschluss vom 19. Dezember 1989 genehmigte der Regierungsrat die revidierte Ortsplanung, Bauordnung und Zonenplan, der Gemeinde Löhningen. Von der Genehmigung ausgeschlossen blieb die Zonengrenze zwischen Dorfkernzone und Wohnzone W2 im Gebiet "Oberwiesen". Ferner wurde der Gemeinderat Löhningen eingeladen, für diesen Bereich des Baugebietes eine Quartier-

- 2 -

planung mit Landumlegung durchzuführen. Mit den nunmehr zur Genehmigung vorliegenden Planungsinstrumenten ist der Gemeinderat Löhningen dieser Aufforderung nachgekommen.

2. Die gesetzlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten. Damit sind in formeller Hinsicht keine Bemerkungen anzubringen.
3. Materiell ergibt sich folgendes:
 - a) Zonenabgrenzung: Die beschlossene Abgrenzung zwischen Dorf-kernzone und Wohnzone W2 ergibt sich aus dem Resultat der Landumlegung. Sie kann daher vorbehaltlos genehmigt werden.
 - b) Quartierplan/Baulinienplan: Zum Quartierplan ergeben sich keine Bemerkungen. Der Baulinienplan basiert auf einer Plan-grundlage des alten Bestandes. Durch die Baulandumlegung sind neue Grundstücke entstanden, deren Grundbuchnummern noch nicht bestimmt sind. Für eine Anmerkung im Grundbuch ist ein Plan einzureichen, auf dem die neuen Grundstücke samt Aenderungen an Grundbuchnummern ersichtlich sind.
 - c) Landumlegung: Eine Messurkunde über den neuen Bestand wurde noch nicht erstellt. Weiter hat, was die Dienstbarkeiten anbe-trifft, der Gemeinderat nachträglich festzustellen, welche Aenderungen oder Löschungen sich aus dem Umlegungsverfahren und der Quartierplanung ergeben. Entsprechende Vorbehalte sind anzubringen.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

b e s c h l o s s e n :

- 3 -

1. Es werden genehmigt:
 - 1.1 Die von der Gemeindeversammlung Löhningen am 6. Mai 1992 beschlossene Abgrenzung zwischen Dorfkernzone und Wohnzone W2 im Gebiet "Oberwiesen";
 - 1.2 die vom Gemeinderat Löhningen am 12. November 1991 beschlossene Quartierplanung "Oberwiesen", Quartierplan und Baulinienplan;
 - 1.3 die vom Gemeinderat Löhningen am 12. November 1991 beschlossene Landumlegung "Oberwiesen", vorbehältlich
 - der Resultate der Flächenmutationen im Bereich der Strassen und Wege und beim Grundstück GB Nr. 295 gemäss einer noch zu erstellenden Messurkunde,
 - der Pfandentlassungsbewilligungen der Hypothekargläubiger,
 - der Resultate der Neuvermessung, der Anpassung der beschränkten dinglichen Rechte und der Anmeldung noch nicht eingetragener Rechte.
2. Der Gemeinderat Löhningen wird ermächtigt, den Zeitpunkt des Vollzuges der Landumlegung zu beschliessen und die sich aus dem Umlegungsplan ergebenden Einträge beim kantonalen Grundbuchamt anzumelden. Im weiteren wird der Gemeinderat ersucht, dem Grundbuchamt sämtliche erforderlichen Unterlagen gemäss den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes zur Verfügung zu stellen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8224 Löhningen
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der unterzeichneten Pläne
 - Rechtsdienst Baudepartement
 - Tiefbauamt

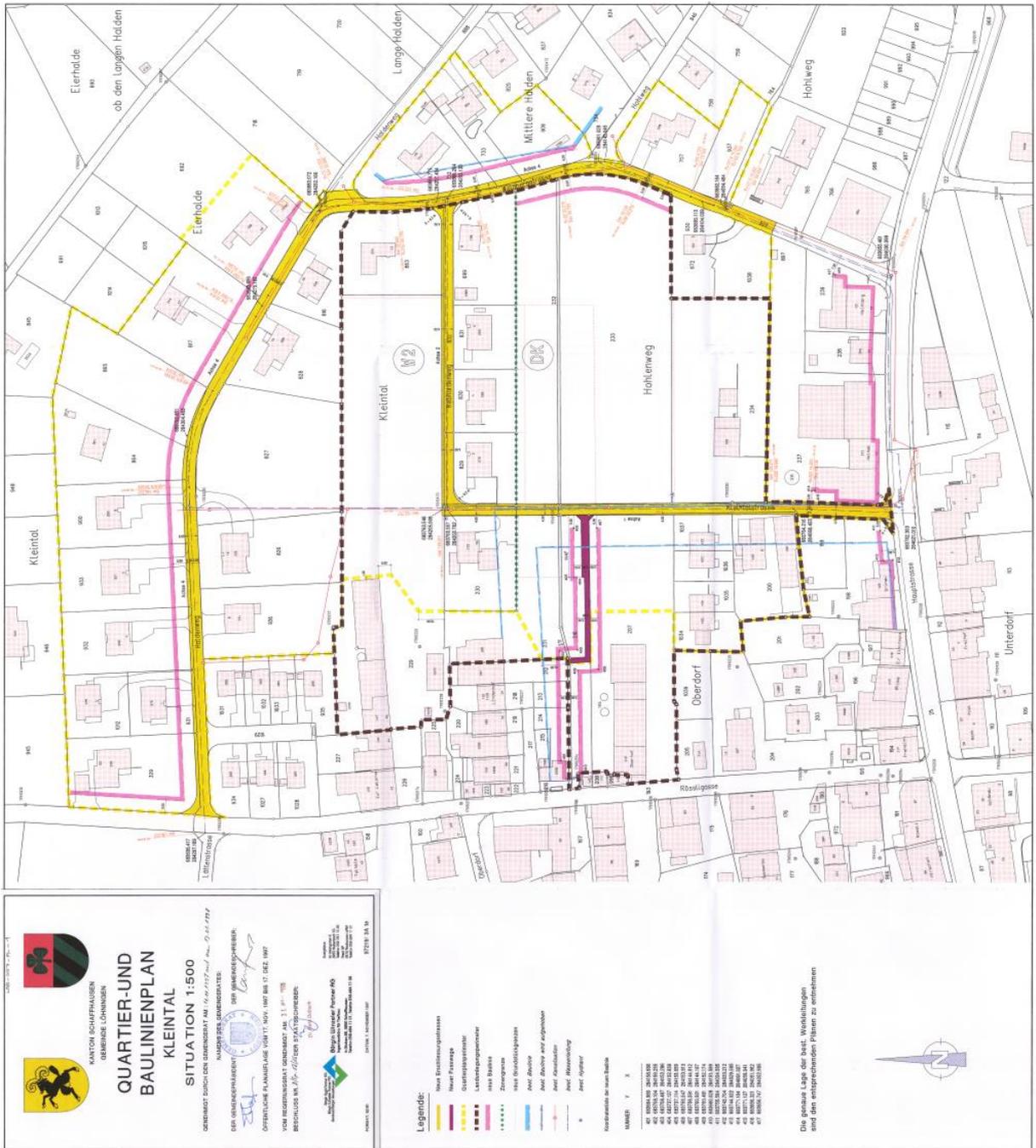
- 4 -

- Meliorations- und Vermessungsamt
- Grundbuchamt

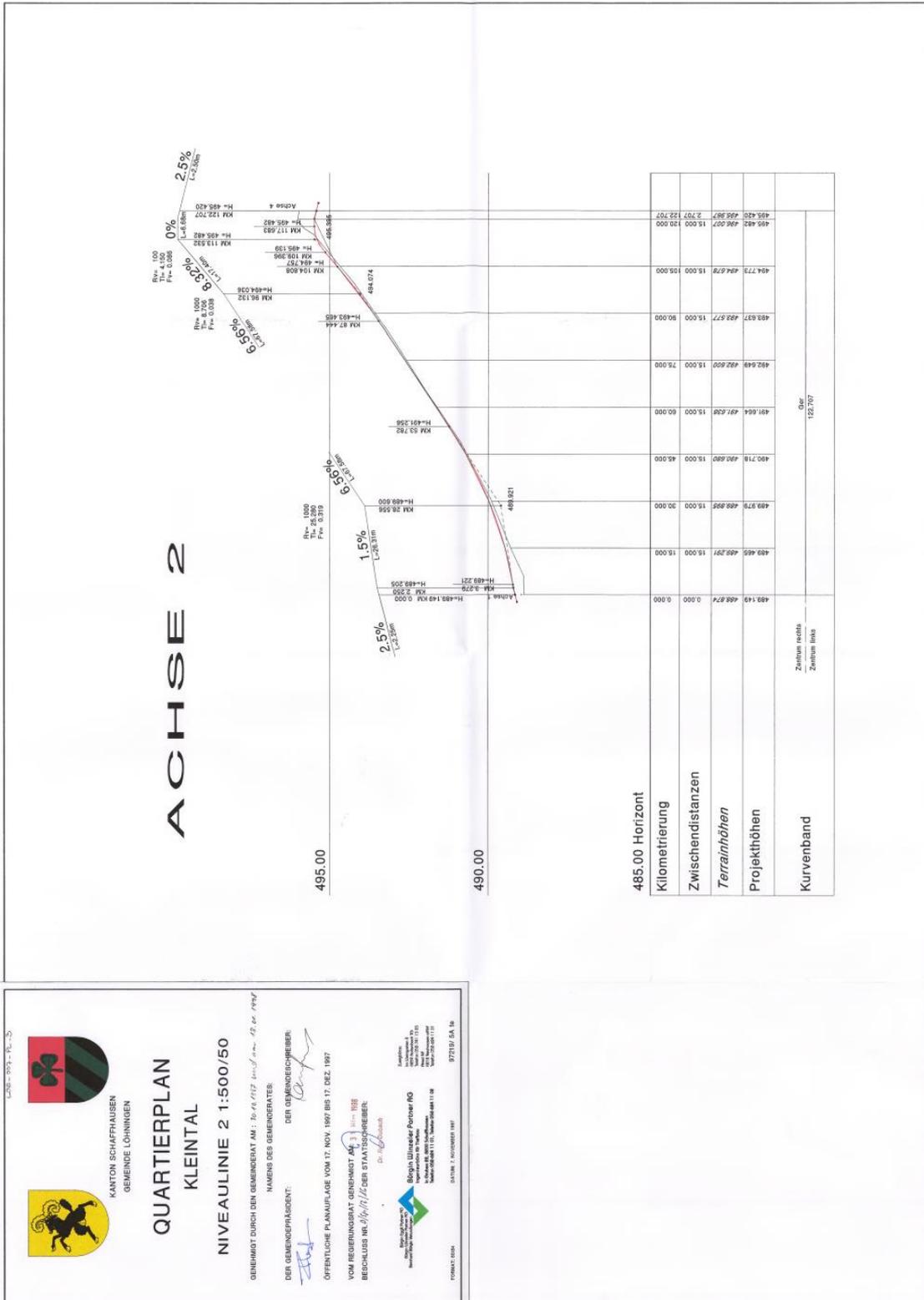
DER STAATSSCHREIBER:

/ [Handwritten Signature]

4.1 Situation (Erschliessung und Baulinien) zum Quartierplan „Kleintal“



4.3 Niveaulinie 2 zum Quartierplan „Kleintal“






**QUARTIERPLAN
KLEINTAL**

NIVEAULINIE 2 1:500/50

GENEHIGT DURCH DEN GEMEINDERAT AM: 16.11.1987 *ausl. am. 12.12.1987*

DER GEMEINDERAT: *[Signature]*

NAMEN DES GEMEINDERATES: *[Signature]*

DER GEMEINDEPÄSDANT: *[Signature]*

ÖFFENTLICHE PLANLAUFE VOM 17. NOV. 1987 BIS 17. DEZ. 1987

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: 3. DEZ. 1988

BECHLUS Nr. 41/1987 DER STAATSSCHREIBER: *[Signature]*

Dr. H. G. G. G.



Ingenieurbüro
 Hans-Joachim
 H. G. G. G.
 Hauptstrasse 10
 8100 Löhningen
 Telefon 052 11 11 11
 Telefax 052 11 11 11

07210 / 50 / Nr.
 07210 / 50 / Nr.

4.6 Genehmigung Quartierplan „Kleintal“

AUSZUG
aus dem
PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

1906

Nr. D/Sp/12/16 vom 31. März 1998 Löhningen, Baulandumlegung
und Quartierplan "Kleintal";
Genehmigung

I.

Am 30. Oktober 1997 hat der Gemeinderat Löhningen die Baulandumlegung und den Quartierplan "Kleintal" beschlossen. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 17. November bis 17. Dezember 1997. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, die aber am 12. Januar 1998 wieder zurückgezogen worden ist.

Mit Protokollauszug vom 13. Januar 1998 ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung der Baulandumlegung und des Quartierplanes "Kleintal".

II.

1. Baulandumlegungen und Quartierpläne bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Baulandumlegung und der Quartierplan rechtmässig zustande gekommen sind. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurden die Baulandumlegung und der Quartierplan öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die Baulandumlegung und den Quartierplan vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann erteilt werden.

- 2 -

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

beschlossen:

1. Die vom Gemeinderat Löhningen am 30. Oktober 1997 beschlossene Baulandumlegung und der Quartierplan "Kleintal" werden genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8224 Löhningen
die genehmigten Pläne werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Grundbuchamt
 - Hochbauamt (inkl. Denkmalpflege und Archäologie)
 - Kantonales Laboratorium
 - Meliorations- und Vermessungsamt
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Tiefbauamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzungen
 - KNHK

Der Staatschreiber:



Dr. Reto Dubach

5.1 Bauvorschriften zum Quartierplan „Am Poort“

**Einwohnergemeinde
Löhningen**



Quartierplan «Am Poort»

Bauvorschriften

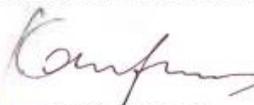
Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:


F. Kaufmann



Der Gemeinderatsschreiber:


E. Kaufmann

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

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt am *im Sinne der Verfügung vom 29.11.07*

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

- 2 -

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 haushälterischen 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.

- 3 -

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
Gebäuelänge 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.

- 4 -

- 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

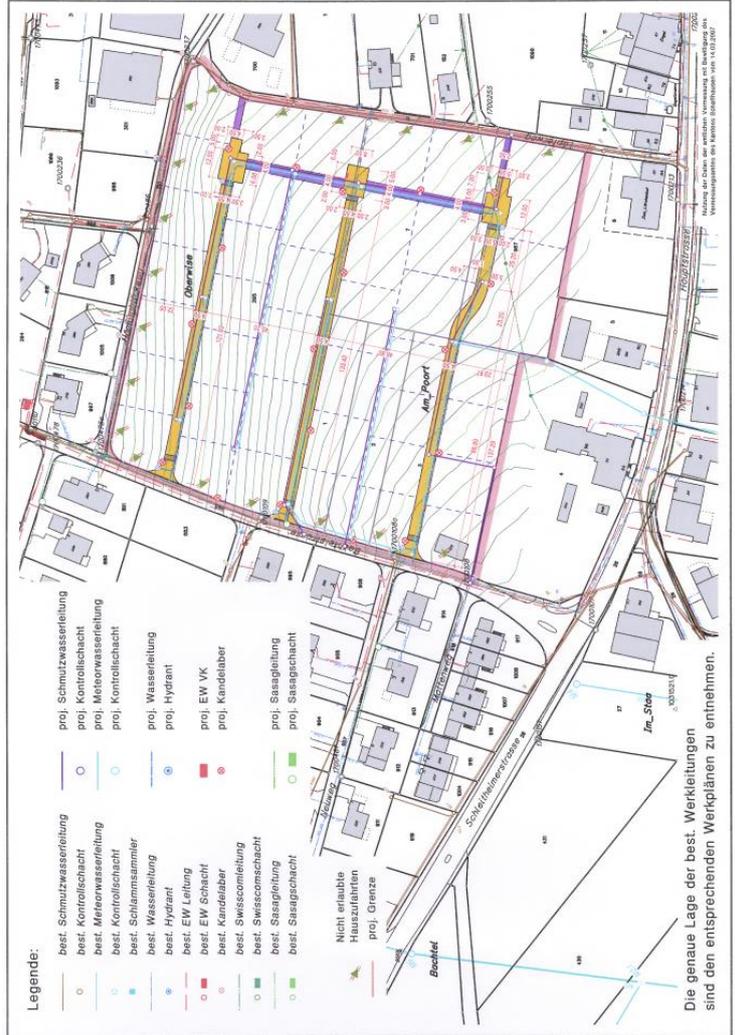
- 11.1 Der Strassenraum und die Platzbereiche dienen der Verkehrserschliessung, als Ort der Begegnung und als Spielflächen. Auf den Platzbereichen ist das Parkieren verboten. Dies ist entsprechend zu signalisieren.

- 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.

5.2 Situation Erschliessung zum Quartierplan „Am Poort“



LOE-083-R-2




KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN

Quartierplan "Am Poort"

Plan 1 Erschliessung

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat beschlossen am 23. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident 
F. Kaufmann

Der Gemeinderatsschreiber 
E. Kaufmann

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

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt am  des  vom 27.11.07

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

PLAN NR. **206271 / 1**

Stand 25.09.07
Preis 03.18.07
Format: B3


Ingenieurbüro Partner AG
Mattenstrasse 10
CH-8400 Winterthur
Tel. 052 20 11 11
Fax 052 20 11 12
www.ingenieurbuero-partner.ch

5.3 Situation Umgebung und Baulinien zum Quartierplan „Am Poort“



LOB-003-PL-3



KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN



Quartierplan "Am Poort"

Plan 2 Bebauung Umgebung und Baulinien

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:  F. Käumann

Der Gemeinderatsschreiber:  E. Kistlin



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

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt am 20.08.2007

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

PLAN NR. **206271 / 2**

Stand: 25.09.07
Folien: 03-10-07
Format: DIN A3

Digitale Weiterentwicklung des Kantons Schaffhausen

5.4 Situation Gestaltungskonzept mit Parzellierungsvorschlägen zum Quartierplan „Am Poort“

Bebauungsmöglichkeiten

Legende

- Quartiergrenzen
- Bestehende Bebauungsmöglichkeiten (in Rot)
- Erhaltungsgebäude
- Planung
- Vorgeschlagene Neubebauung

**KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN**

Quartierplan "Am Poort"

Plan 3 Gestaltungskonzept mit Parzellierungsvorschlägen

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident

F. Kaufmann

Der Gemeindevorsteher

E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 27. Juli 2007 bis 18. August 2007
Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 20.08.2007, Art. 29 Abs. 2, lit. a, 29 Abs. 3

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

PLANNR. 206271 / 3

Blatt 1
 Maßstab 1:1000
 Folio 3/4
 Maßstab 1:1000
 Folio 3/4

5.5 Situation Landumlegung Altbestand zum Quartierplan „Am Poort“



LD6-003-PL-5



KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINE LÖHNINGEN



Quartierplan "Am Poort"

Plan 4 Landumlegung Altbestand

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates
Der Präsident
F. Kaufmann

Der Gemeinderatschreiber
E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 27. Juli 2007 bis 16. August 2007
Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 10.08.2007 durch die Landumlegung vom 29.11.07

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

PLAN NR. **206271 / 4**
Stand: 25.09.07
Rev. erstellt: 05.10.07
Format: B3/B3

Märk. Winkel & Partner AG
Landumlegung / Quartierplan
Löhningen, Schaffhausen
Telefon: 052 71 11 11
E-Mail: info@mwk.ch

5.6 Situation Landumlegung Neubestand zum Quartierplan „Am Poort“





LSB-003 - PL-6



KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN

Quartierplan "Am Poort"

Plan 5 Landumlegung Neubestand

Situation 1:1000



Der Gemeinderatschreiber
E. Kaufmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 25. Sept. 2007

Namens des Gemeinderates

Der Präsident
F. Kaufmann

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

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am *10. August 2007* *aus der Verfügung vom 27. Sept.*

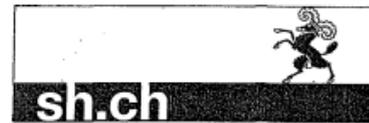
Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

PLAN NR.
206271/5

Stand
25.09.07 09:16:07
Format: 30x33

5.7 Genehmigung Quartierplan „Am Poort“

Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Regierungsgebäude
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Telefon 052 632 73 01
Fax 052 632 70 46
hanspeter.lenherr@ktsh.ch

Löhningen, Quartierplan "am
Poort" (inkl. Baulinienplan) sowie
Landumlegung; Genehmigung

Schaffhausen, 29. November 2007

Verfügung

I.

Der Gemeinderat Löhningen hat am 25. September 2007 den Quartierplan "am Poort" (inkl. Baulinienplan) sowie die zugehörige Landumlegung beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 27. Juli bis 16. August 2007. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 25. Juli 2007 benachrichtigt. Es ist eine Einsprache betreffend Landumlegung eingegangen, welche jedoch nach gütlicher Einigung zurückgezogen wurde.

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2007 ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung des Quartierplanes "am Poort" (inkl. Baulinienplan) sowie der zugehörigen Landumlegung durch das Baudepartement

II.

1. Quartierpläne, Baulinienpläne und Landumlegungen bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 4 und Art. 20 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG) der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan "am Poort" (inkl. Baulinienplan) sowie die zugehörige Landumlegung rechtmässig zustande gekommen sind. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurden der Quartierplan und die Landumlegung öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen den Quartierplan und die Landumlegung vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

verfügt:

1. Der vom Gemeinderat Löhningen am 25. September 2007 beschlossene Quartierplan "am Poort" (inkl. Baulinienplan) sowie die zugehörige Landumlegung werden genehmigt.
2. Gleichzeitig wird die bestehende Baulinie auf Parzelle GB Nr. 295, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 22. Dezember 1992 (integriert in Quartierplan "Oberwiesen") aufgehoben.
Ebenfalls aufgehoben wird die bestehende Baulinie auf den Parzellen GB Nr. 295, 1, 2 und 3, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 28. Oktober 1980.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8224 Löhningen (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Vermessungsamt
 - Tiefbauamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung

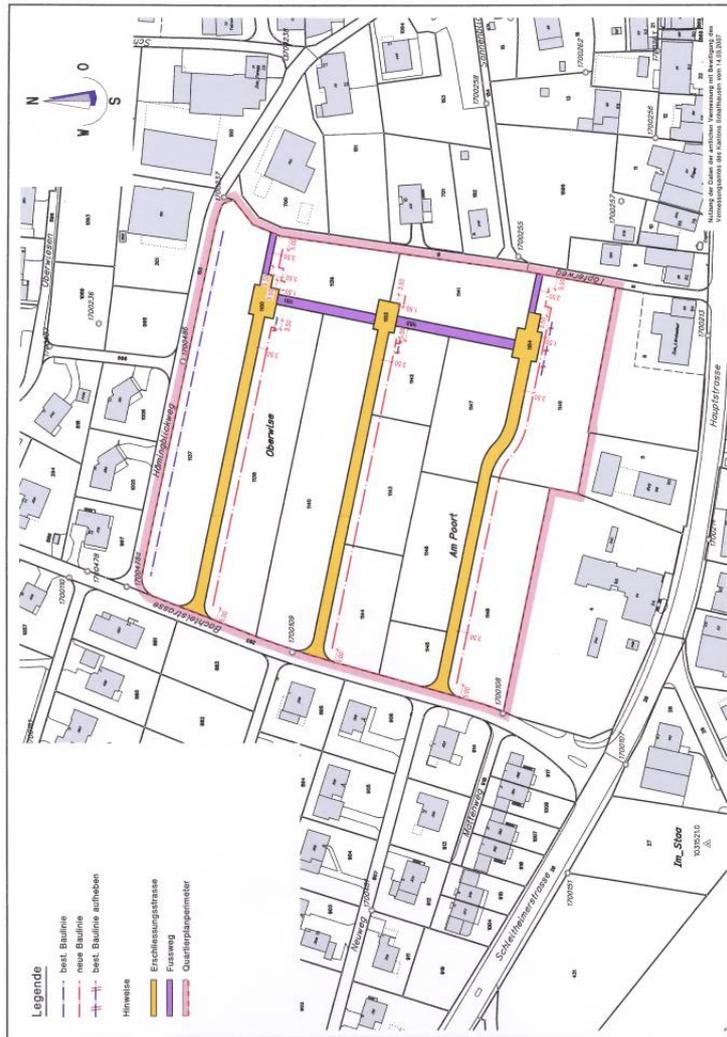
Baudepartement
Der Vorsteher



Dr. Hans-Peter Lenherr
Regierungsrat

- Quartierplan "am Poort" (inkl. Baulinienplan) (4-fach)
- Landumlegung (4-fach)

5.8 Baulinien zu Änderung Quartierplan (Baulinien)





KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN



BAULINIEN AM POORT

Situation 1:1000

Vom Gemeinderat beschlossen am 23. November 2008

Namens des Gemeinderates
Der Präsident: 
F. Kaufmann

Der Gemeinderatsschreiber

E. Kaufmann

Örtliche Auflage vom 05. Dezember 2008 bis 27. Dezember 2008

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 
Dr. R. Dubach

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

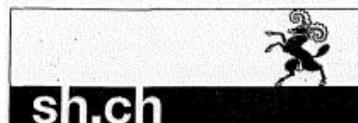
PLAN NR. **206271 / 80**

Stadt Löhningen
19.11.08 16:02:08 Fernsch 3003

Bach, Wastler Partner AG
Löhningen, Schaffhausen

5.9 Genehmigung zu Änderung Quartierplan (Baulinien)

Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Beckenstube 7
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch

Löhningen, Baulinienplan «am Poort» (Ergänzung zum Quartierplan «am Poort»); Genehmigung

Schaffhausen, 30. März 2009

Verfügung

I.

Der Gemeinderat Löhningen hat am 25. November 2008 den Baulinienplan «am Poort» (Ergänzung zum Quartierplan «am Poort») beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Dezember bis 27. Dezember 2008. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 4. Dezember 2008 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Protokollauszug vom 17. Februar 2009 ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung des Baulinienplanes «am Poort» durch das Baudepartement.

II.

1. Baulinienpläne bedürfen gemäss Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG) der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Baulinienplan "am Poort" (Ergänzung zum Quartierplan "am Poort") rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Baulinienplan öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen den Baulinienplan vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

verfügt:

1. Der vom Gemeinderat Löhningen am 25. November 2008 beschlossene Baulinienplan «am Poort» (Ergänzung zum Quartierplan «am Poort») wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8224 Löhningen (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Vermessungsamt
 - Tiefbauamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung

DER DEPARTEMENTSVORSTEHER



Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Baulinienplan "am Poort" (4-fach)

6.1 Bauvorschriften zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“

LOE-008-BA-1

Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen



Quartierplan «Winkel»

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Januar 2008

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:


F. Kaufmann



Der Gemeinderatsschreiber:


E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 15. Februar 2008 bis 6. März 2008

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt ~~am~~ im Sinne der Verfügung vom 29. April 2008


Dr. R. Dubach

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 haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile

Der Quartierplan mit Landumlegung besteht aus folgenden Teilen:

Bauvorschriften

Plan 1: Erschliessung 1:1'000

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

Plan 3: Gestaltungskonzept

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, B und C eingeteilt.

4. Parzellierung

- 4.1 Nach dem Vollzug der Landumlegung können die Grundstücke weiter parzelliert werden. Für die Verkehrserschliessung gemäss Plan 1, inkl. Fusswege sind als eigene Parzellen auszuscheiden.
- 4.2 Die Parzellierung der Baubereiche A, B und C hat im Sinne von Plan 3 so zu erfolgen, dass eine sinnvolle Bebauung erreicht werden kann und keine unüberbaubaren Restflächen entstehen.

5. Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen

- 5.1 Die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen gemäss Plan 1 gehen bei privater, vorzeitiger Erstellung, nach der Bauabnahme durch den Gemeinderat, in den Besitz der Gemeinde, inkl. der Strassenparzellen.
- 5.2 Die generelle Linienführung der Werk- und Kanalisationsleitungen richten sich nach Plan 1. Im Rahmen der detaillierten Ausführungsprojekte sind davon geringfügige Abweichungen zulässig, sofern dem Gestaltungsplankonzept gemäss Plan 3 nicht widersprochen wird. Diese sind vom Gemeinderat zu bewilligen.

- 5.3 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, ausgenommen des Wassers aus Sickerleitungen, 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, sofern dem Gestaltungsplankonzept gemäss Plan 3 nicht widersprochen wird. Diese sind vom Gemeinderat zu bewilligen.
- 6.2 Im Bereich der neuen Quartierstrassen haben die Hauszufahrten und Hauszugänge grundsätzlich ab diesen zu erfolgen. Zugänge für Fussgänger und den Zweiradverkehr können auch ab der Fabrikstrasse erstellt werden.
- 6.3 Garagen mit direkter rechtwinkliger Ausfahrt auf die Strasse haben im gesamten Quartierplangebiet von der Strassengrenze eine Entfernung von 6.00 m aufzuweisen.

7. Bauweisen für die Baubereiche A und B

- 7.1 Im Baubereich A sind Doppel Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, im Baubereich B freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser und im Baubereich C Gewerbebauten gemäss Bauordnung zulässig.

8. Massvorschriften

- 8.1 Im Quartierplangebiet gelten folgende Masse:

Baubereiche	A	B	C
Gebäudehöhe	7.00 m	7.00 m	First 12.00 m
Gebäudelänge max.	40.00 m	35.00 m	50.00 m
kleiner Grenzabstand min.	4.00 m	4.00 m	4.00 m ¹⁾
grosser Grenzabstand min.	7.00 m	7.00 m	4.00 m ¹⁾
Gebäudeabstand	min. Brandschutzabstand		
	nach Süden grosser + kleiner Grenzabstand		
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	IV

¹⁾ Angrenzend an die Wohnzone W2 beträgt der Grenzabstand 5.00 m für Bauten bis 7.00 m Höhe, für Bauten über 7.00 m beträgt der Grenzabstand 8.00 m.

9. Gestaltungsvorschriften

- 9.1 Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, insbesondere in und angrenzend der Dorfkernzone 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.
- 9.2 Gebäudeformen und -typen, welche für die Region atypisch sind, oder sich nicht in die bauliche Umgebung einfügen, sind untersagt.
- 9.3 Für Hauptbauten gilt, dass die Hauptrichtung der Fassaden parallel zu den neuen Quartierstrassen verlaufen muss. In den Baubereichen B und C können sie auch senkrecht dazu verlaufen.

4

- 9.4 Bei Hauptbauten in den Baubereichen B und C sind Flachdächer zu begrünen. Im Baubereich A sind für Hauptbauten nur Satteldächer zulässig.
- 9.5 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.
- 9.6 Mit der Erschliessung sind die im Plan 3 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 ausserhalb des Strassenbereiches.
- 9.7 Für die Bepflanzung sind vorzugsweise standortgerechte, einheimische Pflanzen gemäss Auswahlliste im Anhang 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.

10. Strassenraum und Platzbereiche

- 10.1 Der Strassenraum dienen der Verkehrserschliessung und als Ort der Begegnung.
- 10.2 Die Zufahrtsbereiche in das Quartier, sowie Anfang und Ende der Platzbereiche sind mit Belagswechseln zu kennzeichnen.

11. Schlussbestimmungen

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

6.2 Verfügung Landumlegung zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“

Einwohnergemeinde
Löhningen



Landumlegung «Winkel»

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Januar 2008

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

F. Kaufmann



Der Gemeinderatsschreiber:

E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 15. Februar 2008 bis 6. März 2008

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt am ... im Sinne der Verfügung vom 29. 1. 2008

Dr. R. Dubach

Durch den Gemeinderat in Vollzug gesetzt am

- 2 -

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 die nachfolgende Landumlegung

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Löhningen angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung. Mit der Landumlegung wird die Voraussetzung geschaffen, dass die Grundstücke gemäss Quartierplan überbaut werden können.

2. Bestandteile

Die Landumlegung besteht auf folgenden Teilen:

Plan 4: Landumlegung - Altbestand 1:500
Plan 5: Landumlegung - Neubestand 1:500
Flächenberechnung mit Neuzuteilung
Lastenbereinigung

3. Geltungsbereich Landumlegung

- 4.1 Die Landumlegung gilt für das in Plan 4 umgrenzte Gebiet.
- 4.2 Die einzelnen Parzellen sind mit je einer Farbe gekennzeichnet. Parzellen mit vollflächigen Farben haben gemäss BauG Art. 12 im Verhältnis der eingeworfenen, resp. miteinbezogenen Grundstückflächen, Flächen für die öffentlichen Verkehrsanlagen abzutreten.
- 4.3 Die miteinbezogenen Grundstückflächen sind im Plan 4 farblich gekennzeichnet.
- 4.4 Die neu zuteilten Flächen sind im Plan 5 dargestellt.

- 3 -

5. Flächenberechnung mit NeuzuteilungWestlicher Teil

neue Strassenfläche 745

Parzelle GB Nr.	Fläche alt [m ²]	Anteil an Stras- se [m ²]	Anspruch [m ²]	Teilflächen Nr.	Zuteilung [m ²]	Differenz Mehr- Minderzuteilung [m ²]
519	4778	389	4389	519.1	3108	
				519.2	1083	-198
1078	4362	356	4006	1078.1	1114	
				1078.2	566	
				1078.3	604	
				1078.3	680	
				1078.4	690	
				1078.5	550	198
	9140	745	8395		8395	0

Östlicher Teil

neue Strassenfläche 723

Parzelle GB Nr.	Fläche alt [m ²]	Anteil an Stras- se [m ²]	Anspruch [m ²]	Teilflächen Nr.	Zuteilung [m ²]	Differenz Mehr- Minderzuteilung [m ²]
56	8450	723	7727	56	7549	-178
58	279	0	279	58	457	178
59	454	0	454	59	454	0
	9183	723	8460		8460	0

- 4 -

6. Ausgleich von Mehr- und Minderzuteilung

- 6.1 Bei der Zuteilung für den Neubestand war es nicht möglich, dass die Zuteilung auch dem Anspruch entspricht. Es wurden dabei folgende Prioritäten gesetzt:
- Zuteilung möglichst gleich dem Anspruch
 - Bebaubarkeit der neuen Grundstücke
 - Zuteilung möglichst am Standort gemäss Altbestand
- 6.2 Für die Ausgleichszahlungen von mehr- oder minder zugeteilten Flächen hat der Gemeinderat einen Preis von Fr. 100.00 pro m² festgelegt. Die Ausgleichszahlungen werden über die Gemeinde wie folgt abgewickelt:
- Beim Vollzug stellt die Gemeinde für zuviel zugeteilte Flächen Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen.
 - Für Minderzuteilungen zahlt die Gemeinde beim Vollzug den Ausgleich innert 30 Tagen.

7. Lastenbereinigung

7.1 Tabelle Lastenbereinigung:

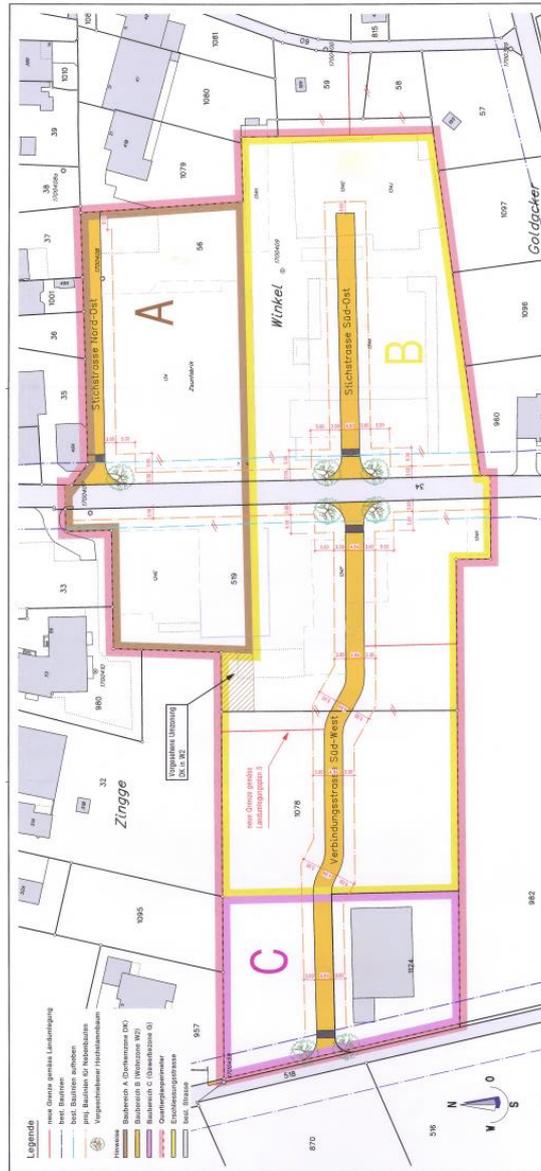
Eigentümer GB Nr.		Last zu Gunsten	Beschrieb
Altbestand	Provisorische Nr. Neubestand		
56	C1	Gemeinde Löhningen	Durchleitungsrecht für - Schmutzwasserkanalisation
56	Stichstrasse Nord-Ost	GB Nr. 35, 36, 37, 39, 40, 1001, 1010, 1086	best. Durchleitungsrecht für Schmutzwasserkanalisation wird aufgehoben
56	Stichstrasse Nord-Ost	GB Nr. 37	best. beschränktes Fahrwegrecht wird aufgehoben
56	Stichstrasse Nord-Ost	GB Nr. 35, 36, 1001	best. Fuss- und Fahrwegrecht wird aufgehoben
56	C1	GB Nr. 59	best. Näherbaurecht für Lagerschuppenanbau wird aufgehoben
56	Stichstrasse Nord-Ost	GB Nr. 1079, 1080, 1081	best. Durchleitungs- und Anschlussrechte für Leitungen wird aufgehoben
56	C1	GB Nr. 1079	best. Näherbaurecht wird aufgehoben
56	C1	Gemeinde Löhningen	Durchleitungsrecht für Wasserleitung wird aufgehoben
59	D1	GB Nr. 56	best. Näherbaurecht für Lagerschuppenanbau wird aufgehoben

- 5 -

8. Schlussbestimmungen / Vollzug

Nach Genehmigung des Quartierplanes wird der Vollzug der Landumlegung durch den Gemeinderat in die Wege geleitet.

6.4 Situation Bebauung, Umgebung und Baulinien zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“





KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN

Quartierplan "Winkel"
Plan 2 Bebauung
Umgebung und Baulinien 1:500



Der Gemeindevorstand
E. Kaufmann

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Januar 2008
Namen des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
F. Kaufmann
Öffentliche Auflage vom 15. Februar 2008 bis 6. März 2008
Vom Budgetreferat des Kantons Schaffhausen genehmigt am 14.05.2008 vom 32.3.1.104
Der B. Kaufmann

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am

PLAN NR. **206260 / 2** Blatt Nr. **140208** Folio 208

6.5 Gestaltungskonzept zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“



KANTON SCHAFFHAUSEN
GEMEINDE LÖHNINGEN

Quartierplan "Winkel"
Plan 3 Gestaltungskonzept 1:500

Vom Gemeinderat beschlossenen am 22. Januar 2006
Nämers des Gemeinderates
Der Präsident
F. Kaufmann

Der Gemeinderatschreiber
E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 15. Februar 2009 bis 6. März 2008
Vom Bundesparlament des Kantons Schaffhausen
genehmigt am ...

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am
PLAN NR. **206260/ 3**
Blatt 141208 Folie 234

Legende

- Quartierplanimeter
- Heinschne
- Erschliessungsweg
- Baulinien
- neue Grenze geteilte Landumlegung
- mögliche Parzellierung
- vorgeschlagene Hochwasserlinie



6.6 Situation Landumlegung Altbestand zum Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“



6.8 Genehmigung Quartierplan mit Landumlegung „Winkel“

Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Regierungsgebäude
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
susanne.doebeli@ktsh.ch

Löhningen, Quartierplan «Winkel»
(inklusive Baulinienplan und
Landumlegung); Genehmigung

Schaffhausen, 29. April 2008

Verfügung

I.

Damit für das Gebiet «Winkel» eine möglichst gute Überbauung und eine optimale Erschliessung gewährleistet werden kann, wurde mit den Grundeigentümern vereinbart, einen Quartierplan zu erstellen.

Der Gemeinderat Löhningen hat am 22. Januar 2008 den Quartierplan «Winkel», umfassend die Bauvorschriften, den Baulinienplan sowie die Landumlegung, die Erschliessung und das Gestaltungskonzept beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Februar bis 6. März 2008. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Protokollauszug vom 22. Januar, beziehungsweise 17. März 2008, ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung des Quartierplanes «Winkel».

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Winkel» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden die nachfolgenden Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht.

3. Bepflanzungsvorschriften

Die Grenzabstände von Bäumen sind im Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 27. Juni 1911 (SHR 210.000) geregelt. Mittels eines Quartierplanes kann nur von Vorschriften der Bauordnung abgewichen werden (Art. 18 Abs. 1 BauG). Die Grenzabstandsvorschriften für Bäume im EG ZGB gehören nicht zu den Vorschriften der Bauordnung.

Gemäss dem Planungsbericht haben im ganzen Quartier Halbstammobstbäume einen verringerten Abstand zu den Grenzen einzuhalten (Quartierplan «Winkel» mit Landumlegung, Planungsbericht vom 14. Februar 2008, Seite 3). Soll die Änderung der kantonalen Abstandsvorschriften - hier eine Verringerung des Grenzabstandes gemäss dem EG ZGB - auch gegenüber einem Einzelrechtsnachfolger Wirkung entfalten, muss sie als Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden. Die Dienstbarkeit kann beispielsweise beinhalten, dass auf einem Grundstück Bäume, Sträucher und Grünhecken, wie im Planungsbericht erwähnt, einen gegenüber dem EG ZGB verminderten Grenzabstand einzuhalten haben oder nur im Rahmen eines vereinbarten Umgebungsplanes (Servitutsplan) gepflanzt werden dürfen.

Da Art. 680 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches (ZGB), welcher für die Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen die öffentliche Beurkundung vorschreibt, auch auf kantonalem Recht beruhende Beschränkungen erfasst, bedarf der Dienstbarkeitsvertrag der öffentlichen Beurkundung.

Sofern die Halbstammobstbäume den gemäss EG ZGB vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten sollen, ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Dienstbarkeiten ins Grundbuch eingetragen werden und die notwendigen öffentlichen Beurkundungen durchgeführt werden. Andernfalls kann die Änderung der kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber einem Einzelrechtsnachfolger keine Wirkung entfalten.

4. Altlastenkataster

Das erwähnte Geschäft betrifft unter anderem die Parzellen 56 und 519. Diese Parzellen sind aufgrund der Tätigkeiten der Müller + Co. Zaunfabrik im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Am 9. Dezember 2005 führte die Oekogeo AG eine historische und technische Altlastenvoruntersuchung durch. Es wurden Belastungen mit polizyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in folgenden Bereichen festgestellt:

- der Bereich der Imprägnieranlage auf GB Nr. 56
- der Bereich des schwarzen Lagers auf GB Nr. 56
- der Bereich der provisorischen Imprägnieranlage von 1969/1970 auf GB Nr. 519

Aufgrund der festgestellten Belastungen handelt es sich um einen belasteten Standort gemäss Altlastenverordnung. Der Standort gilt nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Im Rahmen der Quartierplanung ist somit zu berücksichtigen, dass

- Gemäss Art. 14 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz (EG GSchGS) vom 27. August 2001 (SHR 814.200) Grundstücke, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind, nicht in Teilstücke aufgeteilt werden dürfen. Ausnahmen können durch das Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz bewilligt werden.
- Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV) vom 26. August 1998 (SR 814.680) belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden dürfen, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.
- Bei Bauvorhaben mit dem Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz Kontakt aufzunehmen ist. Je nach Bauprojekt sind vor Baubeginn weitere Abklärungen zu treffen. So muss beispielsweise bei der Aushebung von schadstoffhaltigem Material die gesetzeskonforme Entsorgung geregelt werden.

Diese Bestimmungen sind bei allen zukünftigen, auf den Parzellen GB Nr. 56 und 519 in Löhningen geplanten Bauvorhaben, zu berücksichtigen.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird empfohlen, sich nach Erhalt der Genehmigung sofort mit dem Amt für Umweltschutz und Lebensmittelkontrolle (ALU), Frau I. Bollinger, Tel. 052 632 76 65, in Verbindung zu setzen.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Winkel» erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

verfügt:

1. Der vom Gemeinderat Löhningen am 22. Januar 2008 beschlossene Quartierplan «Winkel», umfassend die Bauvorschriften, den Baulinienplan sowie die Landumlegung, die Erschliessung und das Gestaltungskonzept, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Gleichzeitig werden die bestehenden Baulinien entlang der Fabrikstrasse, Parzelle GB Nr. 54 (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 18. Januar 1983) teilweise aufgehoben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen, Rathaus, 8201 Schaffhausen, schriftlich Rekurs erhoben werden (Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.

4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8224 Löhningen (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Vermessungsamt
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung

DER DEPARTEMENTSVORSTEHER:



Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

- Quartierplan «Winkel» (4-fach)

7.1 Bauvorschriften zum Quartierplan „Underdoorf“

Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen



Quartierplan «Underdoorf»

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. DEZ. 2009

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

F. Kaufmann



Der Gemeinderatsschreiber:

E. Kaufmann

Öffentliche Auflage vom 20. NOV. 2009 bis 10. DEZ. 2009

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt am 16. FEB. 2010 Dr. B. Dubach.

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am.....

- 2 -

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 haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

Bauvorschriften

Plan 1: Situation 1:1'000 Erschliessung

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

Plan 3: Situation 1 1'000 Gestaltungskonzept

3. Geltungsbereich Quartierplan

3.1 Der Quartierplan gilt für das in Plan 2 umgrenzte Gebiet.

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

4. Parzellierung

4.1 Die Grundstücke können weiter parzelliert werden. Die Verkehrserschliessung, gemäss Plan 1 ist als eigene Parzelle auszuscheiden. Diese geht nach Vollendung der Parzellierungen an die jeweiligen Grundeigentümer über.

4.2 Die Parzellierung hat im Sinne von Plan 3 so zu erfolgen, dass eine sinnvolle Bebauung erreicht werden kann und keine unüberbaubaren Restflächen entstehen.

5. Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen

5.1 Die private Erschliessungsstrasse geht mit dem Vollzug der Erschliessung als Miteigentum, gemäss Plan 3, an die späteren Eigentümer der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 über.

5.2 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.

5.3 Die Wärmeerzeugung erfolgt im ganzen Quartierplangebiet durch den Wärmeverbund Hallauer.

- 3 -

- 5.4 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, ausgenommen das Wasser aus Sickerleitungen, 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, sofern dem Gestaltungskonzept gemäss Plan 3 nicht widersprochen wird.
- 6.2 Im Bereich der neuen privaten Erschliessungsstrasse haben die Hauszufahrten und Hauszugänge grundsätzlich ab dieser zu erfolgen.

7. Bauweisen

- 7.1 Im Baubereich sind in der Regel freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

8. Massvorschriften

- 8.1 Im Quartierplan gelten folgende Masse:

Gebäudehöhe	7.00 m
Gebäuelänge max.	35.00 m
kleiner Grenzabstand min.	4.00 m
grosser Grenzabstand min.	7.00 m
Gebäudeabstand	min. Brandschutzabstand nach Süden grosser + kleiner Grenzabstand
Empfindlichkeitsstufe LSV	II

9. Gestaltungsvorschriften

- 9.1 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.
- 9.2 Gebäudeformen und -typen, welche für die Region atypisch sind, oder sich nicht in die bauliche Umgebung einfügen ist untersagt.
- 9.3 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.

- 4 -

- 9.4 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.

10. Strassenraum

- 10.1 Der Strassenraum dient der Verkehrserschliessung und als Ort der Begegnung.

11. Schlussbestimmungen

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

7.2 Situation Erschliessung zum Quartierplan „Underdoorf“

LDE - 10 - PL - 1



Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen

Quartierplan "Underdoorf"

Plan 1
1:1000

Erschliessung

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. DEZ. 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

F. Kaufmann



Der Gemeinderatsschreiber:

E. Kaufmann

öffentliche Auflage vom 20. NOV. 2009 bis 10. DEZ. 2009

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt am 16. FEB. 2010

Dr. R. Dubach

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am



7.4 Situation Gestaltungskonzept zum Quartierplan „Underdoorf“

LOE-010-PL-3



Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen

Quartierplan "Underdoorf"

Gestaltungskonzept

Plan 3
1:1000

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. DEZ. 2009

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

F. Kaufmann

F. Kaufmann



Der Gemeinderatsschreiber:

E. Kaufmann

E. Kaufmann

öffentliche Auflage vom 20. NOV. 2009 bis 10. DEZ. 2009

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt am 16. FEB. 2010

Dr. R. Dubäch

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt am



7.5 Genehmigung Quartierplan „Underdoorf“

Kanton Schaffhausen
Baudepartement
Beckenstube 7
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch

Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch



Löhningen, Quartierplan «Underdoorf»; Genehmigung

Schaffhausen, 16. Februar 2010

Verfügung

I.

Damit für das Gebiet «Underdoorf» eine möglichst gute und geordnete Überbauung sowie eine optimale Erschliessung gewährleistet werden kann, wurde mit der Grundeigentümerin vereinbart, einen Quartierplan über das Gebiet zu erstellen.

Nun hat der Gemeinderat Löhningen am 22. Dezember 2009 den Quartierplan «Underdoorf», umfassend die Bauvorschriften, den Erschliessungsplan, den Bebauungs- und Umgebungsplan und das Gestaltungskonzept beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. November bis am 10. Dezember 2009. Da sich sämtliche im Quartierplanperimeter liegenden Grundstücke im Eigentum der Antragstellerin befinden, wurde auf die eingeschriebene Benachrichtigung verzichtet. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Mit Protokollauszug vom 22. Dezember 2009 ersucht der Gemeinderat Löhningen um Genehmigung des Quartierplanes «Underdoorf».

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m. Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Underdoorf» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt. Auf die Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief wurde verzichtet, da sich alle im Quartierplanperimeter liegenden Parzellen im Eigentum der Antragstellerin befinden. Im Genehmigungsverfahren wurde die nachfolgende Ergänzung zum Quartierplan vorgebracht.
3. Die für die abwassertechnische Erschliessung des Gebietes «Underdoorf» vorgesehene Leitung ist gemäss den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung (GEP) zu sanieren (sofern nicht bereits erfolgt).

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Underdoorf» erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

verfügt:

1. Der vom Gemeinderat Löhningen am 22. Dezember 2009 beschlossene Quartierplan «Underdoorf», umfassend die Bauvorschriften, den Erschliessungsplan, den Bebauungs- und Umgebungsplan und das Gestaltungskonzept, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8224 Löhningen (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz

Der Departementsvorsteher



Dr. Reto Dubach, Regierungsrat