

Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen



Quartierplan «Winkel»

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Januar 2008

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

F. Kaufmann

E. Kaufmann

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

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: 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 Doppel­einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, im Baubereich B freistehende Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser 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
Gebäuelänge 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.

- 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.