



Quartierplan «Kerzenstübli»

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 21. November 2022.

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der
Verfügung vom 28. August 2023

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) vom 01. Dezember 1997 sowie Art. 12 der Bauordnung der Gemeinde Lohn vom 13. April 2010 erlässt der Gemeinderat den Quartierplan «Kerzenstübli».¹

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Gemeinde Lohn angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung mit hoher Qualität unter Berücksichtigung einer der Lage entsprechenden haushälterischen Nutzung des Bodens, einer Erschliessung mit hoher Aufenthaltsqualität und einen hohen Energiestandard.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) dem grundeigentümergebundenen Teil mit
 - Bauvorschriften
 - Situationsplan 1:500 «Erschliessung und Bebauung»
- b) dem erläuternden Teil gemäss Art. 47 RPV mit
 - Planungsbericht mit Richtprojekt der Berger Hamann Architekten AG, Neuhausen am Rheinfall

3. Geltungsbereich Quartierplan

- 3.1 Der Quartierplan umfasst den im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die gesamte Parzelle GB Nr. 1540.
- 3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Lohn vom 13. April 2010.¹

B. Parzellierung und Erschliessung

4. Parzellierung

- 4.1 Die Parzellierung hat gemäss Situationsplan zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen davon sind zulässig. Diese sind vom Gemeinderat zu bewilligen.
- 4.2 Grundstücke können weiter parzelliert werden, falls dadurch der Zweck des Quartierplans nicht beeinträchtigt wird und der Gemeinderat zustimmt.

¹ Geändert gemäss Verfügung des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen vom 28. August 2023

5. Werkleitungserschliessung

- 5.1 Die generelle Linienführung der Werk- und Kanalisationsleitungen sind schematisch im Situationsplan dargestellt. 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 Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Dieses unverschmutzte Abwasser ist unter Einhaltung der VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ (2019) zu versickern. Ist die Versickerung oder Teilversickerung nicht möglich, so ist es in die Meteorwasserleitung einzuleiten. Falls nicht sämtliches unverschmutztes Abwasser versickert werden kann, ist ein entsprechender Nachweis zu erstellen. Die Abflussbeiwerte gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Lohn (Mai 2005) sind in jedem Fall einzuhalten.
- 5.3 Meteor- und Schmutzwasserleitungen sind bis an die Anschlüsse in die öffentlichen Kanäle im Trennsystem zu führen.
- 5.4 Die Werkleitungserschliessung der Parzelle GB Nr. 1499 erfolgt teilweise über den Quartierplanperimeter. Für die Durchleitungsrechte sind Dienstbarkeiten zu Gunsten des Grundeigentümers der Parzelle GB Nr. 1499 zu erstellen.

6. Entsorgung

Für die Entsorgung ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine gut zugängliche Entsorgungsstelle für Hauskehricht mit Einhausung zu erstellen. Die Bewilligungsbehörde kann eine Standortverschiebung in begründeten Fällen bewilligen.

7. Verkehrserschliessung und Parkierung

Verkehrserschliessung

- 7.1 Die Verkehrserschliessung sämtlicher Baubereiche ist innerhalb der Strassenparzelle und im Situationsplan als «Spielstrasse» gekennzeichneten Bereich auszuführen. Der Zufahrtsbereich zur «Spielstrasse» ist zu kennzeichnen.
- 7.2 Die «Spielstrasse» ist als Spiel- und Begegnungszone nach einem einheitlichen Konzept mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der im Situationsplan schematisch als «Begrünung Spielstrasse» gekennzeichnete Bereich ist nach einheitlichen Grundsätzen mit einer vielfältigen Bepflanzung zu begrünen.
- 7.3 Für die definitive Anlage der «Spielstrasse» ist im Baugesuchverfahren ein Aussenraumkonzept zu erstellen, welches integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Das Konzept beinhaltet insbesondere Angaben zur Lage und Art der Grün- und Freiflächen, Angaben zu den Terraineingriffen, sowie eine Artenliste der verwendeten Pflanzen.
- 7.4 Die Grundeigentümer legen Bestimmungen zu Nutzung, Finanzierung und Unterhalt der «Spielstrasse» in einem Reglement fest.
- 7.5 Die Haupthauszugänge zu den Bauten haben ab der «Spielstrasse» zu erfolgen.

Parkierung

- 7.6 Die Pflichtparkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten oder der Baubereiche für Erweiterungsbauten zu erstellen. Pro Hauptbaute sind 2 Parkplätze vorzusehen.
- 7.7 Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Flächen für Erschliessungsanlagen dürfen weitere Abstellplätze für Fahrzeuge erstellt werden. Diese Flächen müssen mit einem versickerungsfähigen Belag versehen sein und dürfen, mit Ausnahme vorspringender Gebäudeteile gemäss Ziffer 3.4 des Anhangs zum Kantonalen Baugesetz, nicht überdacht werden.
- 7.8 Für die Veloparkierung sind pro Wohneinheit min. 2 gut zugängliche Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen.

8. Energieversorgung und -standard

- 8.1 Mindestens 80 % des Energiebedarfs ist durch erneuerbare Energieträger oder durch Abwärmenutzung zu decken. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.
- 8.2 Sämtliche beheizten Hauptbauten sind mindestens im MINERGIE- oder gleichwertigem Standard auszuführen.

C. Bebauung, Gestaltung und Aussenräume

9. Richtprojekt

- 9.1 Wegleitend für die Überbauung und Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Berger Hammann Architekten AG, Neuhausen am Rheinfall.
- 9.2 Die prägenden ortsbaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.
- 9.3 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechts nur dann abgewichen werden, wenn insgesamt eine mindestens qualitativ gleichwertige Lösung erreicht wird.

10. Qualitätssicherung

Die vorgesehenen Bauten bedingen den Nachweis einer guten ortsbaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung. Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind mit der Eingabe des Baugesuchs dem Baureferat Lohn einzureichen. Dazu gehören insbesondere: Fassadenschnitte bzw. -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung.

11. Bebauung und Gestaltung**Baubereiche**

- 11.1 Die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche für Hauptbauten definieren die möglichen bebaubaren Bereiche für Hauptbauten.

- 11.2 Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche für Erweiterungsbauten dürfen die Hauptbauten erweitert werden. Diese dürfen zur Hauptbaute nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Baulinien

- 11.3 Wo Baulinien ausgeschieden sind, dürfen Bauten, vorbehaltlich der Baubereiche, bis an diese erstellt werden.

Gebäudeabstand

- 11.4 Die Gebäudeabstände richten sich nach den feuerpolizeilichen Vorschriften. Unabhängig von den feuerpolizeilichen Vorschriften ist zwischen Hauptgebäuden mit Wohnnutzungen ein Gebäudeabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.

Höhenkoten

- 11.5 Für die Baubereiche für Hauptbauten gelten folgende maximale Höhenkoten:
A-C: max. 626.50 m ü. M.
D-E: max. 628.00 m ü. M.
Die Höhenkoten dürfen nur für technische Aufbauten wie Kamine und dergleichen überschritten werden.

Ausnützungsziffer

- 11.6 Ein Ausnützungsziffertransfer innerhalb des Quartierplanperimeters ist zulässig. Dieser ist im Grundbuch anzumerken.

Dachgestaltung

- 11.7 Die Hauptbauten sind mit einem Giebeldach auszugestalten. Die Firstrichtung in Bezug auf den Gebäudegrundriss von Hauptbauten ist im Situationsplan festgelegt. Für die Baubereiche A-C sind Quergiebel erlaubt.
- 11.8 Innerhalb der Baubereiche für Erweiterungsbauten sind nur Flachdächer erlaubt.

12. Aussenraum

- 12.1 Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist für die «Umgebungsfläche» eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Für lebende Einfriedungen sind Mischhecken zu verwenden. Geschlossene Einfriedungen als Sichtschutz sind nicht zulässig. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, welche auf der «Schwarzen Liste» (Stand August 2014) aufgeführt sind, ist verboten.
- 12.2 Mit der Erschliessung ist der im Situationsplan eingezeichnete Hochstamm-Baum zu pflanzen. Das Kapprecht nach Art. 687 ZGB kommt nicht zur Anwendung.
- 12.3 Pro parzelliertem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

Terrainveränderungen

- 12.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen von mehr als 1.50 m über oder unter dem massgebenden Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich organisch in das Gelände einfügen und dem Gewässerschutzgesetz und den Bestimmungen über den Bodenschutz genügen.

D. Weitere Bestimmungen

13. Naturgefahren

Die Bauherrschaften sind angehalten, die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zu konsultieren, die Gefährdungssituation von einer Fachperson überprüfen zu lassen und bei Bedarf permanente Objektschutzmassnahmen zu treffen.

E. Schlussbestimmungen

14. Inkrafttreten

Der Quartierplan «Kerzenstübli» tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement, im Falle von Rekursen durch die Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen, in Kraft.

15. Grundbucheintrag

Der Quartierplan ist innerhalb zweier Monate nach Inkrafttreten auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken.