

Kanton Schaffhausen
Gemeinde Löhningen



Quartierplan «Underdoorf»

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. Dezember 2009

Genehmigt im Sinne der Verfügung vom Baudepartement des Kantons
Schaffhausen vom 16. Februar 2010

Geändert im Sinne der Verfügung vom Baudepartement des Kantons Schaff-
hausen vom 28. September 2023

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 Parzellierung 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 Hal-lauer.

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 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.
- 6.2 Im Bereich der neuen privaten Erschliessungsstrassen haben die Hauszufahrten und Hauszugänge grundsätzlich ab diesen zu erfolgen.

7. Bauweisen für die Baubereiche A und B

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

8. Massvorschriften

- 8.1 Im Quartierplangebiet gelten folgende Masse:

Traufseitige Fassadenhöhe ¹	7.00 m
Gebäudelänge 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 sind untersagt.
- 9.3 Gebäude und Umgebung haben sich dem massgebenden Terrain 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.¹
- 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.

11. Schlussbestimmungen

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

¹ Geändert im Sinne der Verfügung vom Baudepartement des Kanton Schaffhausen vom 28. September 2023