

Quartierplan «Schützenhüsli»

Bauvorschriften

Genehmigung

Vom Gemeinderat beschlossen am 18. Dezember 2023

Im Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsident



Roger Paillard

Der Gemeindeschreiber



Florian Casura



Öffentliche Auflage vom 12. Januar 2024 bis 31. Januar 2024

Einschreiben an Betroffene vom 11. Januar 2024

Vom Baudepartement, im Falle von Rekursen vom Regierungsrat, des Kantons
Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom
-3. Juni 2024

(Stand: 12. Februar 2024)



RR Martin Kessler

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) vom 01. Dezember 1997 (Stand 1. April 2021) sowie Art. 12 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen vom 19. Februar 2013 (Stand 7. Januar 2020) erlässt der Gemeinderat den Quartierplan «Schützenhüsli».

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

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

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) dem grundeigentümergebundenen Teil mit
 - Bauvorschriften
 - Situationsplan «Erschliessung und Bebauung» 1:500
- b) dem erläuternden Teil gemäss Art. 47 RPV mit
 - Planungsbericht mit Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG, Beringen

3. Geltungsbereich Quartierplan

- 3.1 Der Quartierplan umfasst den im Situationsplan Mst. 1:500 bezeichneten Perimeter. Er umfasst die gesamte Parzelle GB Nr. 418.
- 3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen vom 19. Februar 2013 (Stand 7. Januar 2020).

B. Parzellierung und Erschliessung

4. Parzellierung

Grundstücke können weiter parzelliert werden, falls dadurch der Zweck des Quartierplans nicht beeinträchtigt wird und der Gemeinderat dem Parzellierungsbegehren zustimmt.

5. Werkleitungerschliessung

- 5.1 Das Quartierplangebiet ist vollständig erschlossen. Sämtliche notwendigen Anschlüsse der Wasser- und Abwasserleitungen sind östlich an die Leitungen des «Schützenhüsliwegs» oder westlich der Erschliessung «Steig» anzuschliessen. Quartierinterne Anschlüsse sind, soweit möglich, zusammenzufassen.
- 5.2 Bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind von den übergeordneten Netzen zu trennen und, wo nötig, durch die Grundeigentümer abzubrechen. Bestehende Anschlüsse an

aufzuhebenden Leitungen, die weiterhin benötigt werden, sind zwingend an die neuen Leitungen anzuschliessen.

- 5.3 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» 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 Beringen (Stand 2010) sind in jedem Fall einzuhalten.

6. Verkehrserschliessung und Parkierung

Verkehrserschliessung

- 6.1 Die Hauptverkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sämtlicher Baubereiche ist innerhalb der im Situationsplan gekennzeichneten Wegfläche für die Verkehrserschliessung zu realisieren.
- 6.2 Die Haupthauszugänge zu den Bauten haben für den Baubereich A über den Gemeinschaftsraum, für den Baubereich B vom «Schützenhüsliweg» her zu erfolgen.
- 6.3 Es ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg vom «Winkelwegli» zum «Schützenhüsliweg» sicherzustellen.

Parkierung

- 6.4 Die Pflichtabstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer Einstellhalle zu erstellen. Für die Elektromobilität (MIV und Velo) sind entsprechende Anschlüsse vorzusehen.
- 6.5 Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen oberirdischen Fläche für Erschliessungsanlagen dürfen weitere Abstellplätze für Motorfahrzeuge oder Velounterstände erstellt werden. Diese Flächen müssen mit einem sickerfähigen Belag versehen sein.
- 6.6 Für die Veloparkierung sind pro Zimmer 1 Veloabstellplatz zur Verfügung zu stellen. Die Veloabstellplätze für Besucher sind darin enthalten. Velo-Besucherabstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.

7. Energieversorgung und -standard

- 7.1 Es muss mindestens einer der folgenden Baustandards erfüllt werden:
1. Minergie-A oder -P
 2. SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)
 3. Standard nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0
- Der Heizwärmebedarf der Neubauten darf maximal 90 % des Grenzwertes der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Wärmedämmvorschriften des Kantons Schaffhausen betragen.

- 7.2 Die Versorgung mit Energie hat nach folgender Priorität zu erfolgen:
1. Priorität: Anschluss an die Fernwärmeversorgung
 2. Priorität: Erdwärmesonde kombiniert mit Wärmepumpe
- Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.
Mindestens 80 % des Energiebedarfs ist durch erneuerbare Energieträger oder durch Abwärmenutzung zu decken.

C. Bebauung, Gestaltung und Aussenräume

8. Richtprojekt

- 8.1 Wegleitend für die Überbauung und Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt der Hübscher Holzbau AG, Beringen (Mai 2022).
- 8.2 Die prägenden ortsbaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen (Volumen, Höhe, Gebäudetypologie etc.).
- 8.3 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt qualitativ mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

9. Qualitätssicherung

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

10. Bebauung und Gestaltung

Baubereiche

- 10.1 Die im Situationsplan eingetragenen Baubereiche für Hauptbauten definieren die möglichen bebaubaren Bereiche für Hauptbauten. Im Baubereich A sind drei Reiheneinfamilienhäuser in gestaffelter Bauweise zu erstellen. Im Baubereich B ist ein Mehrfamilienhaus zu erstellen.
- 10.2 Innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Baubereiches für Sockelgeschoss ist ein Sockelgeschoss zulässig. In diesem Sockelgeschoss ist die Einstellhalle zu erstellen. Das Sockelgeschoss darf gegen Osten das massgebende Terrain um maximal 0.5 m, gegen Westen maximal 2.5 m überschreiten. Im Perimeter des Baubereiches für das Sockelgeschoss ist die Erstellung eines Untergeschosses zulässig.
- 10.3 Zusätzliche Bauten bis 15 m² (Gartenschuppen, Pavillons etc.) oder Anlagen (Grillstellen, Sitzgelegenheiten etc.) ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten sind im Rahmen der Gestaltungs- und Nutzweise des Quartierplanes zulässig, sofern sie sich gut einfügen.

Ausnützungsziffer

- 10.4 Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.7.

Grenzabstände

- 10.5 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten für Hauptbauten folgende minimalen Grenzabstände:
min. grosser Grenzabstand 5.0 m
min. kleiner Grenzabstand 2.5 m

Höhenkoten

- 10.6 Für die Baubereiche für Hauptbauten gelten folgende maximalen Höhenkoten:
A: max. 473.50 m ü. M.
B: max. 478.00 m ü. M.
Die Höhenkoten dürfen nur von technisch bedingten Dachaufbauten wie Abgasanlagen, Solaranlagen und dergleichen überschritten werden.

Gestaltung

- 10.7 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, Farbgebung sowie die Umgebungs- und Terraingestaltung.
- 10.8 Die Hauptbauten sind mit einem Giebeldach auszugestalten. Die Firstrichtungen in Bezug auf den Gebäudegrundriss von Hauptbauten sind im Situationsplan festgelegt.
- 10.9 Der oberirdische Teil des Sockelgeschosses darf nicht als massives Bauelement in Erscheinung treten. Die Fassade ist zu begrünen und/oder als offene Holzleistenfassade zu gestalten.

11. Aussenraum

- 11.1 Die Umgebungsflächen haben erhöhten ökologischen Ansprüchen zu genügen. 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» der Infoflora (Stand August 2014) figurieren, ist verboten.
- 11.2 Der im Situationsplan schematisch dargestellte Generationenraum dient als Spiel-, Grün- und Ruhefläche und ist mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- 11.3 Private Aussenräume sind nur innerhalb des im Situationsplan markierten Bereichs, westlich des Baubereiches A, zulässig.
- 11.4 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.
- 11.5 Für die definitive Umgebungsgestaltung ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan zu erstellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan

beinhaltet insbesondere Angaben zur Lage und Art der Grün- und Freiflächen, Angaben zu den Terrainveränderungen sowie eine Artenliste der verwendeten Pflanzen.

D. Weitere Bestimmungen

12. Naturgefahren

Die Bauherrschaft ist angehalten, die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes zu konsultieren, die Gefährdungssituation von einer Fachperson überprüfen zu lassen und gegebenenfalls permanente Objektschutzmassnahmen zu treffen.

13. Entsorgung

Für die Entsorgung ist innerhalb der Fläche für oberirdische Erschliessungsanlagen eine gut zugängliche Entsorgungsstelle für Hauskehricht mit einer Einfriedung zu erstellen.

E. Schlussbestimmungen

14. Inkrafttreten

Der Quartierplan «Schützenhüsli» 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 der Bauherrschaft im Grundbuch anzumerken.