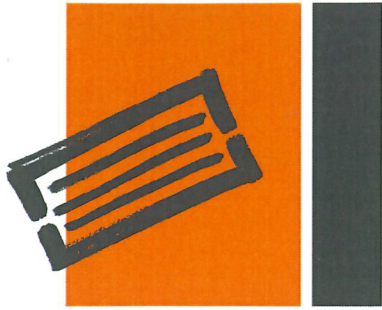




NEUNKIRCH
Städtchen im Klettgau

Quartierplan «Chilchwäg» Neunkirch

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 1. Juni 2021

Öffentliche Auflage vom 11. Juni bis 1. Juli 2021

Einschreiben an Betroffene vom 9. Juni 2021 **17. AUG. 2021**

Der Gemeindepräsident

Ruedi Vögele

Die Gemeindeschreiberin

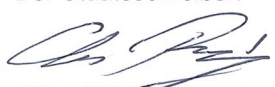
Sonja Schönberger

~~Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung.~~

vom

Fassung vom 20. Dezember 2021, **Genehmigung**

Vom Regierungsrat genehmigt
im Sinne des Beschlusses
vom 28.11.2021

Der Staatsschreiber:  .

Chr. Ritzmann

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch

Quartierplan «Chilchwäg» Neunkirch

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 1. Juni 2021

Öffentliche Auflage vom 11. Juni bis 1. Juli 2021

Einschreiben an Betroffene vom 9. Juni 2021

Der Gemeindepräsident
sig. Ruedi Vögele

Die Gemeindeschreiberin
sig. Sonja Schönberger

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt mit Beschluss vom 28. November 2023,
Protokoll-Nr. 37/864

Der Staatsschreiber-Stv: Christian Ritzmann

Ingress

Gestützt auf Art. 17 f des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG), erlässt der Gemeinderat den Quartierplan «Chilchwäg».

1. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine optimal in die Umgebung eingepasste, sinnvolle Bebauung mit hoher Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Bergkirche und des Städtchen als wichtige Ortsbildschutzgebiete, des Kirchwegs als deren Verbindung sowie einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung und Energieversorgung.

Art. 2 Bestandteile

1 Der Quartierplan besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Teilen:

- Bauvorschriften
- Situationsplan und Schnitt A-A/Ansicht 1:500

2 Das Richtprojekt vom 11.02.20/Grundrisse 11.06.20 (Beilage) ist bezüglich architektonischer Qualität und ortsbaulicher Einordnung wegweisend.

Art. 3 Geltungsbereich

1 Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet.

2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neunkirch (BNO).

2. Parzellierung und Etappierung

Art. 4 Parzellierung

1 Die bestehende Parzellierung ist aufzuheben. Sind im Quartierplangebiet mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer vorhanden, regeln diese die anteilmässige Verwendung des Quartierplangebiets vertraglich. Eine Etappierung gemäss Art. 5 muss dabei gewährleistet sein.

2 Anschliessend kann das Quartierplangebiet neu parzelliert werden, sofern dabei keine unüberbaubare Restparzellen ohne spezielle Zweckbestimmung (z.B. Spiel- oder Begegnungsplatz) entstehen.

Art. 5 Etappierung

1 Folgende Etappen sind zulässig:

Die westliche und östliche Häuserreihe können in je einer Etappe erstellt werden. Die Reihenfolge dieser Etappen ist frei

- oder -

in einer ersten Etappe werden in beiden Reihen mindestens die untersten beiden Häuser realisiert, der Rest in einer zweiten Etappe.

2 Wird die Überbauung in Etappen erstellt, sind die Pflichtparkplätze der Bewohnerinnen und Bewohner in der Sammelgarage für sämtliche Häuser im Quartierplangebiet und die Fusswegverbindung gemäss Art. 6 Abs. 3 mit der ersten Etappe zu erstellen.

3. Erschliessung und Parkierung

Art. 6 Verkehrserschliessung

1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat über den unteren Teil des Kirchwegs zu erfolgen.

2 Dazu ist der im Situationsplan bezeichnete Abschnitt des Kirchwegs durch die Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer des Quartierplangebiets auf das gemäss Verordnung des Regierungsrats zum Baugesetz (BauV) vom 15. Dezember 1998 [SHR 700.1] vorgeschriebene Mass zu verbreitern. Der Ausbau hat spätestens beim Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung innerhalb des Quartierplangebiets zu erfolgen.

3 Es ist mindestens eine das Areal durchquerende, im Situationsplan konzeptionell eingetragene Fusswegverbindung anzulegen, von welcher aus die Zugänge zu den Häusern gewährleistet werden können.

Art. 7 Parkierung

1 Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist nur in einer unterirdischen Sammelgarage zulässig.

2 Die Sammelgarage ist innerhalb des im Situationsplan und im Schnitt bezeichneten Bereich über eine Rampe zu erschliessen.

3 Die Normen VSS 40 050 (Ausgabe 2019) und VSS 40 273A (Ausgabe 2019) sind einzuhalten.

4 Oberirdisch dürfen einzig fünf Parkplätze für Besucherinnen und Besucher an der im Situationsplan eingetragenen Lage erstellt werden. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

5 Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und ständig dafür freizuhalten.

Art. 8 Brandschutz

Mit dem Ausbau des Kirchwegs gemäss Art 6 Abs. 2 ist durch die Gemeinde ein im Situationsplan konzeptionell eingetragener Hydrant für die Löchsicherheit zu erstellen.

Art. 9 Entwässerung

Für das Dachwasser von Starkniederschlägen sind zur Entlastung der Kanalisation im Baugesuch geeignete Retentionsmassnahmen auszuweisen, welche durch den Gemeinderat zu bewilligen sind.

Art. 10 Abfallentsorgung

Die Bereitstellungsorte für den Kehrriech sind im Situationsplan schematisch dargestellt. Sie sind im Baugesuch auszuweisen und nach den Weisungen der Gemeinde zu gestalten.

Art. 11 Energieversorgung und Standard

1 Falls vor Baubeginn die Möglichkeit eines Anschlusses an das Fernwärmenetz der Gemeinde besteht, ist die Energie für Heizwärme davon zu beziehen.

2 In zweiter Priorität ist die Heizenergie mit einer Grundwasser-Wärmepumpe zu erzeugen. In dritter Priorität kann die Heizenergie mit einer zentralen Pellets- oder Holzschnitzel-Heizzentrale, in vierter Priorität mit individuellen Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugt werden.

3 Die Überbauung hat den MINERGIE-Standard oder einen äquivalenten Energiewert zu erfüllen. Der Nachweis ist in der Baueingabe zu erbringen.

4. Bebauung

Art. 12 Baubereiche, Masse

1 Haupt- und Anbauten sind nur in den im Situationsplan und in Schnitt A-A/Ansicht bezeichneten Mantelbaulinien zulässig.

2 Darin sind ein- und zweigeschossige Wohnbauten gemäss Eintrag im Situationsplan zulässig.

3 Die Gesamthöhen sind zusätzlich durch die im Situationsplan und in Schnitt A-A/Ansicht bezeichneten Höhen in Metern über Meer beschränkt.

5. Gestaltung, Umgebung

Art.13 Grundsatz

- 1 Bauten und Anlagen 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.
- 2 Bezüglich architektonischem Ausdruck und ortsbaulicher Einordnung hat die Bebauung mindestens die Qualität des Richtprojekts aufzuweisen.
- 3 Die Bebauung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Dazu ist ein Vorprojekt auszuarbeiten, welches auch die Umgebungsgestaltung umfasst, durch den Gemeinderat zu genehmigen ist und in den Baubewilligungen als verbindlich erklärt wird.

Art. 14 Dachgestaltung

- 1 Für Haupt- und Anbauten gilt eine Flachdachpflicht.
- 2 ¹⁾ Die Dachflächen von zweigeschossigen Gebäudeteilen sowie nicht begehbare Dachflächen von eingeschossigen Gebäudeteilen sind extensiv zu begrünen. Darauf dürfen keine Anlagen wie Klimatechnik installiert werden. Zur Begrünung ist regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut zu verwenden.
- 3 Auf Kleinbauten sind auch Schrägdächer zulässig.

Art. 15 Umgebungsgestaltung, Bereiche mit Höhenbeschränkung

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher neben der Terraingestaltung auch über die Materialisierung von Anlagen und die Bepflanzung Auskunft gibt. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 2 Im Innern des Quartierplangebiets kann das Terrain terrassiert werden. Entlang des Kirchwegs darf das Terrain höchstens geringfügig zu Gunsten der Erscheinung des Kirchwegs als historischer Hohlweg verändert werden.
- 3 Eine allfällige, einheitliche Abgrenzung durch eine Einzäunung oder eine Hecke ist im Gesamtkonzept gemäss Art. 13 Abs. 3 auszuweisen. Sie ist zulässig, wenn dadurch die Erscheinung des Kirchwegs als historischer Hohlweg nicht beeinträchtigt wird. Individuelle Abgrenzungen gegen den Kirchweg sind untersagt.
- 4 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Bauten, Anlagen sowie die Bepflanzung in der Höhe beschränkt. Darin dürfen sie die in Schnitt A-A/Ansicht schematisch dargestellten Flächen nicht überragen. Diese liegen an der südlichen Begrenzung des Quartierplangebiets auf 1.5 m und an der nördlichen Begrenzung auf 3.5 m über dem massgebenden Terrain. Die genaue Lage der Messpunkte ist im Situationsplan bezeichnet.
- 5 Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Licht gegen oben strahlt.

6. Schlussbestimmungen

Art. 16 Anmerkung im Grundbuch

Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 17 Inkrafttreten

Der Quartierplan «Chilchwäg» tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft. Sind Rekurse hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.

Beilage: Richtprojekt vom 11.02.20, Grundrisse 11.06.20

¹⁾ Fassung gemäss Beschluss des Regierungsrats vom 28. November 2023