



Quartierplan „Früeling“

Bauvorschriften

Genehmigung

- 2. Nov. 2020

Vom Gemeinderat beschlossen am ~~7. September 2020~~

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Hansruedi Schuler

Der Gemeindeschreiber

Florian Casura

Öffentliche Auflage vom 11. September bis 30. September 2020

Einschreiben an Betroffene vom 10. September 2020

Vom Baudepartement, im Falle von Rekursen vom Regierungsrat
des Kantons Schaffhausen genehmigt

im Sinne der Verfügung vom 25. Feb. 2021

RR Martin Kessler

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 Quartierplan „Früeling“.

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine der ortsspezifischen Lage und den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Beringen angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung unter Berücksichtigung einer optimalen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung. Im Besonderen sind die Bedürfnisse von älteren und beeinträchtigten Personen zu berücksichtigen.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

- Bauvorschriften
- Plan 1: Situation 1:500 «Erschliessung und Bebauung»
- Plan 2: Situation 1:500 «Ver- und Entsorgung»
- Erläuternder Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Referenzprojekt (Architektengemeinschaft Rolf Leu und Beat Schrag sowie Blum Freiraumplanung) als Dossier in einem Bericht

3. Geltungsbereich Quartierplan / Ergänzendes Recht

- 3.1 Der Quartierplan gilt für das im Plan 1 umgrenzte Gebiet. Er umfasst die Parzellen GB Nrn. 146 und 148 sowie Teile der Strassenparzelle GB Nr. 996.
- 3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen.
- 3.3 Der Quartierplan basiert auf dem Architektur-Referenzprojekt der Architektengemeinschaft Rolf Leu und Beat Schrag und der Umgebungsgestaltung der Blum Freiraumplanung.

4. Baubereiche

Zur Festlegung spezieller Bestimmungen wird das Quartierplangebiet in Baubereiche für Hauptbauten, in einen Baubereich für die Gebäudeerschliessung sowie einen Bereich Umgebungsfläche unterteilt.

B. Parzellierung, Etappierung und Erschliessung

5. Parzellierung und Etappierung

- 5.1 Die im Plan 1 bezeichneten Parzellengrenzen werden aufgehoben.

- 5.2 Grundstücke können weiter parzelliert werden, falls dadurch keine unüberbaubaren Parzellen entstehen, der Zweck des Quartierplans nicht beeinträchtigt wird und der Gemeinderat zustimmt.
- 5.3 Es wird keine Etappierung vorgeschrieben.

6. Erschliessung

Werkleitungserschliessung

- 6.1 Das Quartierplangebiet ist mit den Werkleitungen über die Zelgstrasse erschlossen. Das verschmutzte Abwasser ist in die Hauptleitung in der Bahnhofstrasse einzuleiten. Anschlüsse sind soweit möglich zusammenzufassen. Für die Einleitung in die Hauptleitung des Abwasserverbandes Klettgau bedarf es einer Bewilligung des Verbandes.
- 6.2 Das unverschmutzte Abwasser wie Dachwasser, Vorplatzwasser sowie Wasser aus Sickerleitungen darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. Dieses unverschmutzte Abwasser ist unter Einhaltung der VSA-Richtlinie „Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten“ zu versickern. Ist die Versickerung oder Teilversickerung nicht möglich, so ist es in die Meteorwasserleitung in der Zelgstrasse einzuleiten.
- 6.3 Bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind auf Kosten der Werke von den übergeordneten Netzen zu trennen und, wo nötig, durch die Grundeigentümer oder auf deren Kosten abzubauen. Allfällige Anschlüsse im Bereich von aufzuhebenden Leitungen sind an die neuen Leitungen zwingend anzuschliessen.

Verkehrserschliessung und Parkierung

- 6.4 Die Verkehrserschliessung für die Pflichtparkplätze ist innerhalb des gekennzeichneten Zufahrtsbereiches von der Bahnhofstrasse her zu realisieren. Zugänge der Besucherparkplätze, Parkplätze für die Spitex sowie die Anlieferung können von der Zelgstrasse erfolgen. Diese sind innerhalb des Baubereiches für Gebäudeerschliessung anzuordnen.
- 6.5 Die Pflichtparkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer unterirdischen Tiefgarage zu erstellen. Für die Elektromobilität sind entsprechende Anschlüsse vorzusehen.
- 6.6 Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen sind mindestens 0.5 Autoabstellplätze und 1.0 Veloabstellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung zu stellen. Für Besucherinnen und Besucher sind mindestens 0.2 Autoabstellplätze und 0.4 Veloabstellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung zu stellen.
- 6.7 Für Motorräder, Kinderwagen und dgl. sind in ausreichender Anzahl Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.
- 6.8 Die im Plan 1 definierte Fusswegverbindung von der Bahnhofstrasse zur Zelgstrasse ist für die Erstellung eines öffentlichen Fusswegs ohne Schwellen mit einer Breite von mindestens 1.50 m vorzusehen.
- 6.9 Sofern der im Plan 1 definierte unterirdische Verbindungskorridor, der als behindertengerechter Korridor für die Verbindung vom bestehenden Alters- und Pflegeheim zum Baubereich C dienen soll, erstellt wird, sind die notwendigen Dienstbarkeiten und Konzessionen vor der Genehmigung dieses Quartierplans zu erbringen.
- 6.10 Die Feuerwehrezufahrt ist entsprechend der Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu erstellen.

Energieversorgung und -standard

- 6.11 Es muss mindestens einer der in § 16a Energiehaushaltsverordnung EHV (7000.401 Rechtsbuch Kanton Schaffhausen) genannten Baustandards erfüllt werden:

1. Minergie, 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. Mindestens 80 % des Energiebedarfs ist durch erneuerbare Energieträger oder durch Abwärmenutzung zu decken.

- 6.12 Die Versorgung mit Energie hat nach folgender Priorität zu erfolgen:

1. Priorität: Anschluss an die Fernwärmeversorgung
2. Priorität: Wärmepumpe kombiniert mit einer Photovoltaikanlage

Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

C. Bebauung und Gestaltung

7. Bebauung

Die Qualität des Bauprojektes hat mindestens dem Referenzprojekt zu entsprechen.

Nutzung

- 7.1 Folgende Nutzungen der Baubereiche für Hauptbauten sind zulässig:

- Ergänzende Aufenthalts- und Wohnräume zum Alters- und Pflegeheim mit den dazu notwendigen Räumen wie Aufenthalt, Personalräume etc.
- Wohnbauten mit Mietwohnungen für ältere Menschen, welche altersgerecht gestaltet und ausgerüstet sind.
 - Mindestens 60 % der Wohnungen sind zur Nutzung durch Personen mit Alter ab 60 Jahren oder Personen, welche aufgrund einer körperlichen Beeinträchtigung einer entsprechenden Wohnung bedürfen, zu vermieten.
 - Mindestens eine Person pro Wohnung hat beim Abschluss des Mietvertrags eine dieser Kriterien zu erfüllen. Der Gemeinderat kann bei Leerständen von Wohnungen über längere Dauer zeitlich begrenzte Ausnahmen bewilligen.
- Gewerbliche Nutzungen wie z. B. Coiffeur, Podologie, Cafeteria, die in direktem Zusammenhang mit der Überbauung stehen, sind zulässig.

Baubereich für Gebäudeerschliessung

- 7.2 Der im Plan 1 eingetragene Baubereich für die Gebäudeerschliessung definiert die möglichen bebaubaren Bereiche für Erschliessungs- und Versorgungsfunktionen wie z. B. Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Fahrradunterstände, Containerabstellplätze udgl. (siehe auch Art. 6.4).

Baubereich für Hauptbauten

- 7.3 Die im Plan 1 eingetragenen Baubereiche für Hauptbauten definieren die möglichen bebaubaren Bereiche für Hauptbauten. Die zulässige Nutzung ist in Art. 7.1 definiert.

Baubereich für Tiefgaragen

- 7.4 Innerhalb des im Plan 1 eingetragenen Baubereichs für Tiefgaragen ist eine Tiefgarage zulässig, welche das massgebende Terrain um maximal 0.5 m überschreitet.

Fläche für Verbindungsüberdachung

- 7.5 Die Fläche für Verbindungsüberdachungen ist für Bauten vorgesehen, die zur Erschliessung und Verbindung der Hauptbauten der Baubereiche A, B und C dienen. Innerhalb dieser Fläche ist die Überdachung von Erschliessungsflächen zulässig.

Übrige Bauten und Anlagen

- 7.6 Mit Ausnahme der schützenswerten Böschung (Art. 8.2) sind im ganzen Perimeter in begründeten Einzelfällen An- und Kleinbauten, Bauten und Anlagen mit Erschliessungs-, Nebennutz- und Aussennutzflächen wie z. B. Treppenaufgänge, Liftanlagen, Balkone, Terrassen, Kleintieranlagen und Spielplätze udgl. gestattet. Ebenso sind Anlagen zur Belüftung und Belichtung zulässig.

Ausnützungsziffer

- 7.7 Es gilt eine minimale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.6 und eine maximale AZ von 0.8.

Grenzabstände

- 7.8 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten folgende minimalen Grenzabstände:
Min. grosser Grenzabstand: 5.00 m
Min. kleiner Grenzabstand: 2.50 m (es gilt der äusserste Bauteil)

Gesamthöhen

- 7.9 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende Gesamthöhen:
Baubereich A: max. 15.0 m
Baubereich B: max. 12.0 m
Baubereich C: max. 11.0 m

Dachgestaltung

- 7.10 Hauptbauten sind mit einem Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 6° auszugestalten.
- 7.11 Nichtbegehbare Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen, welche für die Erzeugung von Strom (Photovoltaikanlagen) oder für die Warmwassererzeugung (Solaranlagen) genutzt werden.
- 7.12 Für Klein-, An- und Kleinstbauten sind andere Dachformen zulässig.

8. Gestaltung Umgebung / Bepflanzung

- 8.1 Die Umgebungsfläche ist als hochwertiger, alters- und behindertengerechter Aussen- und Freiraum auszugestalten. Innerhalb dieser Fläche sind in einem Umgebungskonzept gemäss Art. 8.3 Bereiche für „Spiel- und Erholungsflächen“, „Versickerungsflächen“ und einen „Demenzgarten“ zu definieren.

- 8.2 In der als schützenswerte Böschung eingetragenen Fläche darf nichts unternommen werden, was den Erhalt der Wiesenböschung in seiner heutigen Form als Trockenwiese schmälert. Insbesondere dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden, keine Materialien deponiert werden (auch während der Bauphase) und keine Wege erstellt werden (auch nicht provisorische während der Bauphase).
- 8.3 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Dieses muss folgende Punkte beinhalten:
- Bereiche und Funktionen gemäss Art. 8.1
 - Genaue Lage und Gestaltung von Wegen, Aufenthaltsflächen und Plätzen
 - Gestaltung oberirdischer Besucherparkplätze
 - Veloabstellplätze und deren Erschliessungsflächen
 - Entsorgungsstelle
 - Terrainveränderungen
 - Detaillierte Ausgestaltung von Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Belagsart
 - Lage und Typ von Bäumen
 - Feuerwehruzufahrt und Stellflächen
- 8.4 Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

E. Weitere Bestimmungen

9. Hindernisfreies Bauen

Für die Ausführung ist die SIA Norm 500, Ziff. 0.1.3 für Bauten mit Wohnungen resp. Ziff. 0.1.5. Wohn- und Pflögheime mit den spezifischen, dem jeweiligen Zweck entsprechenden Anforderungen verbindlich.

F. Schlussbestimmungen

10. Inkrafttreten

Der Quartierplan „Früeling“ tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement, im Falle von Rekursen durch die Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen, in Kraft.