



Gemeinde Büttenhardt

B e s o n d e r e B a u v o r s c h r i f t e n

zum

Q u a r t i e r p l a n "Reibäckerli" (IM WIHLER - HOGERACKER)

(Wohnzone E 1)

A. Rechtsgrundlagen

Art. 1

Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums im Bereiche des Quartierplangebietes "Reibäckerli" unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Büttenhardt aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften. Ferner gelten die nachfolgenden Bestimmungen, die gestützt auf Art. 14 des kantonalen Baugesetzes erlassen wurden.

Art. 2

(Umgrenzung

Der Quartierplan Reibäckerli umfasst die gesamte Wohnzone E 1 am nordöstlichen Dorfrand zwischen "Wihler" und "Kalberweid".

Art. 3

Bedingungen
und Auflagen

Aus den Eingabeplänen muss die Umgebungsgestaltung ersichtlich sein. Das natürliche Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. In den Fassaden und Schnitten der Eingabepläne ist das gewachsene Terrain kotiert einzutragen. Terrainveränderungen haben im Einklang mit den Bedürfnissen der Nachbarn zu stehen. Stützmauern dürfen nur da erstellt werden, wo keine andere Möglichkeit besteht.

Dem Artikel 6/1 der Bauordnung der Gemeinde Büttenhardt ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

B. Allgemeine Vorschriften

Art. 4

Zufahrt

Der Erschliessung dient die Quartierstrasse GB-Nr. 3034 und die zwei Stichstrassen GB-Nr. 3072 und 3033.

Der Fussweg GB-Nr. 3068 darf nicht als Zufahrt zu den Baugrundstücken benützt werden. Er wird mit einem allgemeinen Fahrverbot belegt.

Art. 5

Garagen,
Parkplätze

- a) Bezüglich der Anlage von Auto-Einstellräumen und Abstellplätzen wird auf Art. 38 des kant. Baugesetzes und Art. 17 der Gemeinde-Bauordnung hingewiesen.
- b) Für jedes Haus ist auf privatem Grund ein Auto-Abstellplatz zu erstellen. Die Garage-Einfahrt gilt nicht als Abstellplatz. Wird keine Garage erstellt, so sind zwei Abstellplätze erforderlich.
- c) Den Grundeigentümern wird empfohlen, soweit dies nach den Terrainverhältnissen durchführbar ist, den Bau von erdüberdeckten Unterflur-Garagen anzustreben und die Schaffung von Gemeinschaftsgaragen zu prüfen. Gemeinschaftsgaragen setzen die vertragliche Regelung der Rechtsverhältnisse vor der Erteilung einer Baubewilligung voraus (Eigentum, gemeinsame Erstellung, Benützung, Unterhalt etc.). Die Vereinbarungen sind im Grundbuch einzutragen.
- d) Das regelmässige Parkieren auf dem öffentlichen Grund des Quartierplangebietes ist untersagt.

Art. 6

Stellung der
Bauten

In den Parzellen südöstlich der Quartierstrasse sind die Bauten längs- oder breitseits an die Baulinie zu stellen. Für die Parzellen südwestlich, westlich und nordwestlich der Quartierstrasse ist die Stellung der Bauten frei, sofern sie sich harmonisch ins Quartier einfügen und die Bestimmungen über den grossen und kleinen Grenzabstand eingehalten werden.

Der grosse Grenzabstand ist bei allen Grundstücken auf der Südwestseite einzuhalten.

Art. 7

Gebäudelänge

Gemäss Art. 20/2 der Gemeinde-Bauordnung ist die max. Gebäudelänge auf 25 m festgesetzt. Diese Länge kann im Quartierplangebiet bei Doppel-Einfamilienhäusern auf 30 m vergrössert werden, bei angemessener Staffelung der Bauten und bei Einhaltung des Mehrlängenzuschlages gemäss Art. 10/4 der Bauordnung.

Art. 8

Dachform,
Dachneigung

- a) Im Quartierplangebiet "Reibäckerli" sind ausschliesslich Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- b) Die Dachneigung darf nicht kleiner als 10° und nicht grösser als 35° a.T. gemessen aus der Horizontalen sein. Ungleiche Dachneigungen sind nicht gestattet. Diese Vorschrift gilt auch für Dachaufbauten.
- c) Ungleiche Dachlängen von Traufe bis First sind gestattet, sofern die kürzere Seite wenigstens 50 % der längeren Seite beträgt. Bei zurückversetzten Gebäudeteilen oder dort, wo es der Gesamteindruck erlaubt, kann der Gemeinderat auf Gesuch hin Ausnahmen bewilligen.
- d) Alle Dächer haben einen Dachvorsprung aufzuweisen. Die Vorsprünge müssen mindestens 30 cm gemessen aus der Horizontalen betragen.
- e) Bei Kniestöcken darf die Höhe ab Oberkante Dachstockboden bis Oberkante Fusspfette 1 m nicht übersteigen. Die Kniewand darf keine Fenster oder Nischen aufweisen. Wo kein Dachstockboden vorhanden ist, darf eine Höhe von 350 cm ab Erdgeschossboden bis Oberkante Fusspfette nicht überschritten werden.
- f) Dachaufbauten sind gemäss Art. 7/2 der Bauordnung gestattet. Für Dacheinschnitte kommen die gleichen Vorschriften zur Anwendung. Für die Wahl von Material und Farbe ist Art. 6 der Bauordnung massgebend.
- g) Dachflächenfenster dürfen im Lichtmass eine Fläche von 0,6 m² nicht übersteigen. Auf mindestens 50 m² Dachfläche ist je ein Dachflächenfenster gestattet, wobei der Abstand von Fenster zu Fenster mindestens 1/4 der Dachlänge betragen muss. Wahlweise kann bei Dachflächen von über 100 m² ein Dachflächenfenster von höchstens 0,9 m² angebracht werden.

Art. 9

Material-
vorschriften

- a) Als Dachdeckungsmaterial sind gestattet:
 - engobierte Falz-, Kloster-, Biberschwanz- oder Pfannenziegel
 - engobierte Betonpfannenziegel
 - engobierter EternitschieferEs darf nur glanzloses Dachdeckungsmaterial verwendet werden.
- b) Als Material für die Fassaden sind gestattet:
 - Massivbau verputzt
 - Sichtbeton
 - Sichtbackstein
 - Sichtkalksandstein
 - imprägniertes Holz, jedoch ohne Glanzlackierung
 - engobierter Eternitschiefer

Es wird empfohlen, die Zahl der verwendeten Materialien möglichst sparsam zu dotieren.

Art. 10

Farbgebung

Die Farbwahl ist nach den Gesichtspunkten einer befriedigenden Gesamtwirkung gemäss Art. 6 der Bauordnung mit der nötigen Zurückhaltung zu treffen und vor der Ausführung dem Gemeinderat rechtzeitig zur Genehmigung zu unterbreiten.

C. Verschiedenes

Art. 11

allfällige weitere Vorschriften

Der Gemeinderat ist berechtigt, weitere Vorschriften konstruktiver, architektonischer oder hygienischer Art zu erlassen oder mit der Erteilung der Baubewilligung zu verknüpfen.

Art. 12

Ausnahmen

Wo es besondere Verhältnisse rechtfertigen, kann der Gemeinderat geringfügige Abweichungen vom Quartierplan und den Bauvorschriften gestatten.

Art. 13

Gewerbeverbot

Die Einrichtung von gewerblichen Betrieben ist untersagt. Ausgenommen sind Ladengeschäfte und die Ausübung stiller Berufe in Wohnhäusern, sofern sich das nicht nachteilig auf die Nachbarn auswirkt.

Art. 14

Einfriedungen

Das Erstellen von Gartenmauern sowie Einfriedungen aus Kunststoff ist untersagt. Grünhecken, Mauern und Einfriedungen aus Holz oder Metall dürfen nur dort angelegt werden wo sie die Verkehrsübersicht nicht behindern.

Art. 15

Kehricht

An geeigneten Stellen sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichteimer, Kehrichtsäcke oder Container anzulegen. Der Gemeinderat behält sich vor, die Kehrichtabfuhr in einer speziellen Verordnung zu regeln.

Art. 16

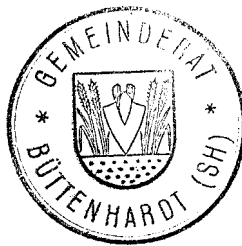
Pazellierung Für die Parzellierung von Grundstücken ist eine Genehmigung des Gemeinderates erforderlich.

Art. 17

Anmerkung im Grundbuch Der Quartierplan und die besonderen Bauvorschriften sind für die betroffenen Grundstücke anmerken zu lassen.

Art. 18

Inkrafttreten Der Quartierplan und die besonderen Bauvorschriften treten in Kraft mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen.



GEMEINDERAT BÜTTENHART

Der Präsident: *P. Büchel*

Der Schreiber *P. Landschinn*

Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss

vom **29. Juli 1986**
Der Staatsschreiber *i. V.*

1. Wey