

- 5. Juni 1985

1 9.
RRB 4.6.85



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 " K o h l r ü t i "

(Wohnzone E 1)

A. Rechtsgrundlagen

Art. 1

Rechtsquellen

Die Nutzung des Grundeigentums im Bereiche des Quartierplangebietes "Kohlrüti" 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 Kohlrüti umfasst die gesamte Wohnzone E 1 am südlichen Dorfrand mit folgenden Grundstücken: GB Nr. 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 1932 und 3067 mit dem angrenzenden Flurweg sowie die Quartierstrasse GB Nr. 2112.

Art. 3

Bedingungen
und Auflagen

Jedes Bauvorhaben, inkl. Gestaltung der Umgebung, bedarf der besonderen Genehmigung des Gemeinderates und der gesetzlichen Baubewilligung. 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, Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Büttenhardt ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

B. Allgemeine Vorschriften

Art. 4

Zufahrt

Der Erschliessung dient die neue Quartierstrasse.

Auf die das Quartier westlich tangierende Kantonsstrasse dürfen keine Garagen- und Parkplatz-Ausfahrten ausmünden.

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 1932, 2108, 2109, 2110, 2111, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117 und 3067 sind die Bauten gemäss Richtplan an die Baulinie zu stellen. Für die Parzellen 2107 und 2118 ist die Stellung der Bauten innerhalb der Baulinien frei, sofern sie sich harmonisch ins Quartier einfügen.

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 "Kohlrüti" sind ausschliesslich Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- b) Die Dachneigung darf nicht kleiner als 10^0 und nicht grösser als 35^0 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) Satteldächer ohne Dachvorsprünge sind nicht gestattet. 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. Wo kein Dachstockboden vorhanden ist, darf eine Höhe von 350 cm ab Erdgeschossboden 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 Farben ist Art. 6 der Bauordnung massgebend.

Art. 9

Material- vorschriften

- a) Als Dachdeckungsmaterial sind gestattet:
 - engobierte Falz-, Kloster-, Biberschwanz- oder Pfannenziegel
 - engobierte Betonpfannenziegel
 - engobierter Eternitschiefer
- b) Als Material für die Fassaden sind gestattet:
 - Massivbau verputzt
 - Sichtbeton
 - Sichtbackstein
 - Sicht-Kalksandstein
 - 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 dem Gesichtspunkt 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 oder Ladengeschäften ist untersagt, jedoch ist die Ausübung stiller Berufe in Wohnungen gestattet, sofern sich das nicht nachteilig auf die Nachbarn auswirkt.

Art. 14

Einfriedungen

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

Art. 15

Antennen

Aussenantennen sind nicht gestattet. Die Lage von Büttlenhardt macht solche unnötig. Gegebenenfalls wäre eine Gemeinschaftsantenne zu erstellen.

Art. 16

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. 17

Verkabelte
Anschlüsse

Im Interesse des Quartierbildes strebt der Gemeinderat an, die Zuleitungen für Elektrizität und Telefon unter Flur verlegen zu lassen. Entsprechende Weisungen werden mit der Baubewilligung bekanntgegeben.

Art. 18

Beitrags-
leistungen

Die Grundeigentümer werden zu anteilmässigen Leistungen an die Kosten für Erschliessungswerke aller Art verpflichtet.

Art. 19

Anmerkung im
Grundbuch

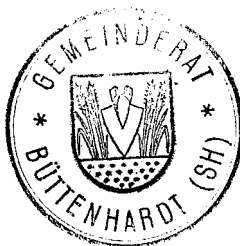
Der Quartierplan und die besonderen Bauvorschriften sind für die betroffenen Grundstücke anmerken zu lassen.

Art. 20

Inkrafttreten

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

Büttenhardt, 19. November 1984



GEMEINDERAT BÜTTENHARDT

Der Präsident:

P. Rensch

Der Schreiber:

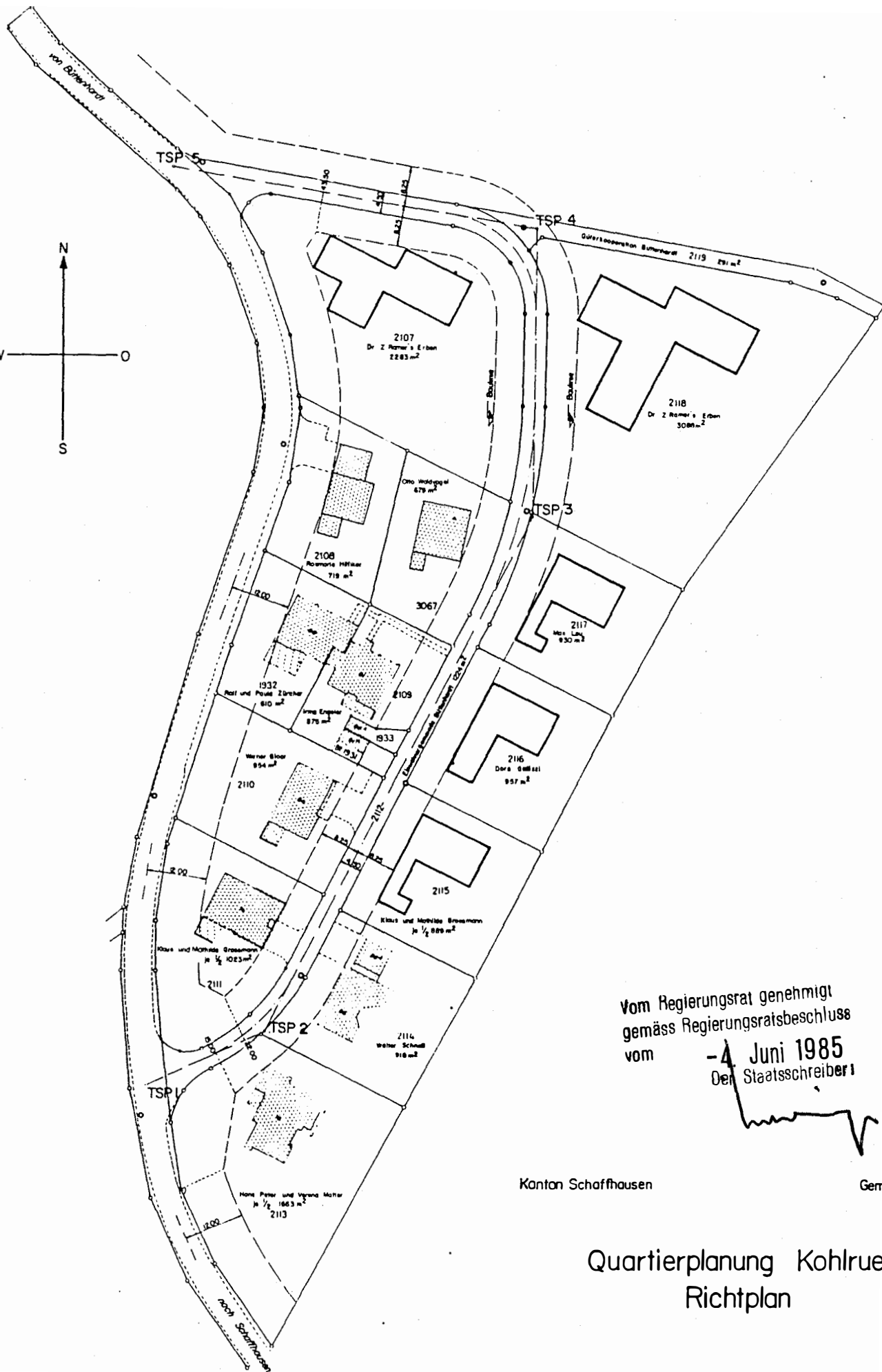
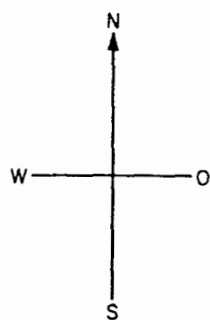
P. Handschin

Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom

- 4. Juni 1985

Der Staatsschreiber:

[Signature]



-4 Juni 1985
Der Staatsschreiber

Kanton Schaffhausen

Gem. Bütenhardt

Quartierplanung Kohlrueti Richtplan

Situation 1:500